

# PROSPEKT

vom 05.02.2018

**4 % Anleihe**  
**IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft**  
**2018 – 2022**

Angebotsunterlage  
für das öffentliche Angebot  
der IFA ANLEIHE 2018 – 2022

im Gesamtnominale von  
bis zu EUR 10 Millionen mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15 Millionen  
der IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft

ISIN: AT0000A1Z1Z9

**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 gem § 8a Abs 1 KMG.**

**Der Prospekt wird erforderlichenfalls gem den Bestimmungen des § 6 KMG durch einen oder mehrere Nachträge zum Prospekt aktualisiert.**

## EINFÜHRUNG

Diese Angebotsunterlage (die **“Angebotsunterlage“**) enthält ein öffentliches Angebot in Österreich gem Richtlinie Nr 2003/71/EG in Verbindung mit § 1 Abs 1 Z 1 KMG (das **“Angebot“**) über Teilschuldverschreibungen mit einem Gesamtnominal von bis zu EUR 10 Millionen mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15 Millionen mit Fälligkeit im Jahr 2022 und einer Stückelung von jeweils EUR 2.500,00 (die **“Anleihe“** oder die **“Teilschuldverschreibungen“**).

IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, (die **“Emittentin“** oder die **“Gesellschaft“**) bietet die Teilschuldverschreibungen zum Nominal zzgl Agio iHv 1 % des Nominalbetrags 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 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 und dem Verkauf der Teilschuldverschreibungen.

Die Gesellschaft hat diesen Prospekt nach Maßgabe der Bestimmung des § 7 Abs 8 KMG idgF ausschließlich zum Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen in Österreich (ohne dass ein Handel an einem geregelten Markt beabsichtigt ist) zu ermöglichen.

Dieser Prospekt wurde von der FMA gebilligt. 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 ist unzulässig.

Dieser Prospekt wurde nach Maßgabe der Anhänge IV, V, XXII und XXX der Verordnung (EG) 809/2004 vom 29. April 2004 idgF und den Bestimmungen des KMG idgF für das öffentliche Angebot der unter diesem Programm begebenen Teilschuldverschreibungen in Österreich erstellt.

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren oder in ein Handelssystem einbezogen werden.

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 gem den Regelungen und Bestimmungen der Wertpapiersammelbank und anwendbarem Recht übertragen werden können.

Potentielle 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 für einen Zeitraum von zwölf Monaten ab seiner Billigung für öffentliche Angebote gültig, und wird im Fall von wichtigen neuen Umständen oder wesentlichen Unrichtigkeiten oder Ungenauigkeiten, die die Bewertung von Teilschuldverschreibungen beeinflussen können, um gem § 6 KMG erforderliche Nachträge ergänzt.

## HAFTUNGSERKLÄRUNG

Die IFA Institut für Anlagenberatung Aktiengesellschaft (FN 90173 h) mit dem Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, übernimmt als Emittentin 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.

Die Unterfertigung dieses Prospektes durch die Emittentin begründet iSd § 8 Abs 1 KMG die unwiderlegliche Vermutung, dass der Prospekt von ihr oder für sie erstellt worden ist.

## 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 Schuldverschreibungen, 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 zu ermöglichen. Dieser Prospekt darf daher in keinem Land außerhalb von Österreich 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 Lands 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.

Dieser Prospekt berücksichtigt den Informationsstand der Emittentin zum Zeitpunkt der Billigung des Prospekts. Jeder Nachtrag gem § 6 KMG (ändernde oder ergänzende Angaben) zwischen der Billigung des Prospekts und dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots ist von der Emittentin unverzüglich zumindest gem denselben Regeln zu veröffentlichen und zu hinterlegen, wie sie für die Veröffentlichung und Hinterlegung des ursprünglichen Prospektes galten. Gleichzeitig mit der Veröffentlichung ist der Nachtrag von der Emittentin bei der FMA zur Billigung einzureichen und von dieser innerhalb von sieben Bankarbeitstagen ab Einlangen des Antrags bei Vorliegen der Voraussetzungen gem § 8a KMG zu billigen; die FMA hat der Meldestelle eine Ausfertigung der Billigung zu übermitteln. Im Falle, dass das Ergebnis des Billigungsverfahrens zu einem geänderten Nachtragstext führt, ist auch dieser samt einem die bereits erfolgte Veröffentlichung richtigstellenden Hinweis zu veröffentlichen. Auch die Zusammenfassung davon ist erforderlichenfalls durch die im Nachtrag enthaltenen Informationen zu ergänzen. Die Emittentin beabsichtigt nicht, und übernimmt keine Verantwortung dafür, dass dieser Prospekt nach dem Schluss des öffentlichen Angebots aktualisiert wird.

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.

## Inhaltsverzeichnis

DEFINITIONEN UND ABKÜRZUNGEN .....	7
DURCH VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE .....	10
A. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS .....	11
Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise .....	11
Abschnitt B - Emittentin und etwaige Garantiegeber .....	12
Abschnitt C – Wertpapiere .....	18
Abschnitt D – Risiken .....	21
Abschnitt E – Angebot .....	24
B. RISIKOFAKTOREN .....	27
1. RISIKEN IN BEZUG AUF DIE EMITTENTIN .....	27
2. BRANCHENSPEZIFISCHE RISIKOFAKTOREN .....	40
3. RISIKEN IN ZUSAMMENHANG MIT DEN TEILSCHULDVERSCHREIBUNGEN .....	41
C. ANGABEN ZUR EMITTENTIN .....	49
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN .....	49
2. ABSCHLUSSPRÜFER .....	49
3. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN .....	50
4. RISIKOFAKTOREN .....	54
5. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN .....	55
6. GESCHÄFTSÜBERBLICK .....	57
7. ORGANISATIONSSTRUKTUR .....	62
8. TRENDINFORMATIONEN .....	65
9. GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN .....	66
10. VERWALTUNGS-, GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANE .....	66
11. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG .....	70
12. HAUPTAKTIONÄRE .....	71
13. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN .....	72
14. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	77
15. WESENTLICHE VERTRÄGE .....	77
16. ANGABEN VON SEITEN DRITTER, ERKLÄRUNGEN VON SEITEN SACHVERSTÄNDIGER UND INTERESSENERKLÄRUNGEN .....	80
17. EINSEHBARE DOKUMENTE .....	81
D. ANGABEN ÜBER DIE WERTPAPIERE .....	83
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN .....	83

2.	RISIKOFAKTOREN .....	83
3.	GRUNDLEGENDE ANGABEN .....	83
4.	ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW ZUM HANDEL ZUZULASSENEN WERTPAPIERE.....	85
5.	BEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS ANGEBOT .....	96
6.	ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSREGELN .....	99
7.	ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	99
E.	ZUSÄTZLICHES ANGABEMODUL FÜR DIE ZUSTIMMUNG GEMÄSS ARTIKEL 20A DER EU-PROSPEKTVO.....	101
	ANLAGE 1: ANLEIHEBEDINGUNGEN .....	103
	ANLAGE 2: RÜCKKAUFVERPFLICHTUNG .....	121
	ANLAGE 3: ERKLÄRUNG GEMÄSS VO (EG) NR 809/2004 VOM 29.04.2004 IN DER GELTENDEN FASSUNG UND FERTIGUNG GEMÄSS KAPITALMARKTGESETZ .....	129
	ANLAGE 4: SATZUNG DER EMITTENTIN .....	130

## 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.

<b>AktG</b>	Aktiengesetz – AktG, BGBl Nr 1965/98, idgF
<b>Bankarbeitstag</b>	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
<b>Beteiligungen (nach der Equity Methode konsolidiert)</b>	bezeichnet folgende Unternehmen: - CMP Data Business Institute GmbH - WIBG Immobilienmanagement GmbH
<b>Emittentin</b>	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
<b>ESTG</b>	Einkommensteuergesetz – EstG, BGBl 400/1988, idgF
<b>EU-ProspektVO</b>	VO (EG) Nr 809/2004 vom 29.4.2004 zur Umsetzung der Richtlinie 2003/71/EG idgF
<b>EUR</b>	Euro
<b>FMA</b>	Finanzmarktaufsicht, Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien
<b>gem</b>	gemäß
<b>Gesellschaft</b>	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
<b>idgF</b>	in der geltenden Fassung
<b>IFA AG</b>	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
<b>IFA Gruppe / IFA Teilkonzern</b>	bezeichnet die Emittentin und die in den Konsolidierungskreis der Emittentin zum Datum dieses Prospekts einbezogenen Tochtergesellschaften und Beteiligungen

<b>iHv</b>	in Höhe von
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards, wie sie in der Europäischen Union anzuwenden sind
<b>ISIN</b>	International Securities Identification Number (internationales Nummerierungssystem zur Wertpapieridentifikation)
<b>iVm</b>	in Verbindung mit
<b>KESSt</b>	Kapitalertragsteuer
<b>KFS</b>	Fachsenat für Unternehmensrecht und Revision der Kammer der Wirtschaftstreuhänder
<b>KFS/PG 13</b>	Fachgutachten des Fachsenats für Unternehmensrecht und Revision über die Durchführung von sonstigen Prüfungen
<b>KMG</b>	Kapitalmarktgesetz – KMG, BGBl 625/1991, idgF
<b>KstG</b>	Körperschaftsteuergesetz – KstG, BGBl 401/1988, idgF
<b>PG</b>	Prüfung-Grundsatzfragen
<b>Prospekt</b>	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
<b>RÄG 2014</b>	Rechnungslegungs-Änderungsgesetz 2014 – RÄG 2014, BGBl I 2015/22
<b>Rückkaufverpflichtung</b>	ist die Verpflichtung der Emittentin, Teilschuldverschreibungen zu den in Anlage ./2 genannten Bedingungen, und sohin zum Rückkaufpreis in Höhe von 90 % des Nennbetrags, rückzukaufen
<b>Satzung</b>	bezeichnet die Satzung der Emittentin zum Billigungsdatum
<b>Tochtergesellschaften (vollkonsolidiert)</b>	bezeichnet folgende Unternehmen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ASSA Objektservice GmbH</li> <li>- Condoreal GmbH</li> <li>- Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH</li> <li>- HS Bauträger GesmbH</li> <li>- icm Immobilien Comfort Management GmbH</li> <li>- icm Immobilien Comfort Management GmbH &amp; Co KG</li> <li>- IFA Invest GmbH</li> <li>- IFW Immobilien - u. und Finanzierungsberatungs GmbH</li> <li>- IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-</li> </ul>

- Gesellschaft m.b.H. & Co KG
- ima Immobilien Management GmbH
- ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH
- IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH
- Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
- SEM Energie- und Gebäudemanagement GmbH

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

bezeichnet folgende Unternehmen:

- Condoreal Treuhand GmbH
- Hamerlingpark Holding GmbH
- HAPA Projektmanagement GmbH
- MERINDA acht Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA achtzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA dreizehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA elf Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA sechzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA siebzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA vierzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA zwölf Entwicklungs GmbH & Co KG
- Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG
- WIBG Holding GmbH & Co KG
- WIBG Projektentwicklungs GmbH & Co KG

**UGB**

Unternehmensgesetzbuch – UGB, BGBI 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](http://www.ifa.at) unter dem Menüpunkt „Projekte“ abrufbar:

der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2015, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/jahresabschluss\\_der\\_emittentin\\_zum\\_31\\_12\\_2015.pdf](http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/jahresabschluss_der_emittentin_zum_31_12_2015.pdf)

der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2016, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/jahresabschluss\\_der\\_emittentin\\_zum\\_31\\_12\\_2016.pdf](http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/jahresabschluss_der_emittentin_zum_31_12_2016.pdf)

der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss (Zwischen-Bilanz, Zwischen-Gewinn- und Verlustrechnung), der Emittentin zum 30.06.2017, welcher unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/zwischenabschluss\\_der\\_emittentin\\_zum\\_30\\_06\\_2017.pdf](http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/zwischenabschluss_der_emittentin_zum_30_06_2017.pdf)

die nach KFS/PG 13 geprüfte (nach EU-ProspektVO ungeprüfte) nach IFRS erstellte Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 31.12.2015, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/teilkonzernkonsolidierung\\_zum\\_31\\_12\\_2015.pdf](http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/teilkonzernkonsolidierung_zum_31_12_2015.pdf)

die nach KFS/PG 13 geprüfte (nach EU-ProspektVO ungeprüfte) nach IFRS erstellte Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 31.12.2016, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/teilkonzernkonsolidierung\\_zum\\_31\\_12\\_2016.pdf](http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/teilkonzernkonsolidierung_zum_31_12_2016.pdf)

die ungeprüfte nach IFRS erstellte Zwischen-Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 30.06.2016, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/zwischen-teilkonzernkonsolidierung\\_der\\_emittentin\\_zum\\_30\\_06\\_2016.pdf](http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/zwischen-teilkonzernkonsolidierung_der_emittentin_zum_30_06_2016.pdf)

die ungeprüfte nach IFRS erstellte Zwischen-Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 30.06.2017, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/zwischen-teilkonzernkonsolidierung\\_der\\_emittentin\\_zum\\_30\\_06\\_2017.pdf](http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/zwischen-teilkonzernkonsolidierung_der_emittentin_zum_30_06_2017.pdf)

die geprüften Geldflussrechnungen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2015 und 2016, welche unter dem folgenden Hyperlink abrufbar ist:

[http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/geldflussrechnungen\\_der\\_emittentin\\_fuer\\_die\\_gj\\_2015\\_und\\_2016.pdf](http://www.ifa.at/contentdata/downloads/tmp/geldflussrechnungen_der_emittentin_fuer_die_gj_2015_und_2016.pdf)

## Zusammenfassung:

<b>A. ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS</b>	
<p><i>Zusammenfassungen bestehen aus sogenannten Elementen, die verschiedene Informations- und Veröffentlichungspflichten enthalten. Die Elemente sind in den Abschnitten A bis E nummeriert (A.1 bis E.7). Diese Zusammenfassung enthält alle Elemente, die für Wertpapiere und Emittenten dieser Art vorgeschrieben sind. Nachdem manche Elemente nicht erforderlich sind, können Lücken in der Nummerierung der Elemente auftreten. Auch wenn ein Element aufgrund der Art der Wertpapiere und der Emittentin für die Zusammenfassung vorgeschrieben ist, kann es sein, dass dazu keine passende Information gegeben werden kann. In diesem Fall ist in der Zusammenfassung eine kurze Beschreibung des Elements mit dem Hinweis „entfällt“ enthalten.</i></p>	
<b>Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise</b>	
<b>A.1</b>	<b>Warnhinweise</b>
<p>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. 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.</p>	
<b>A.2</b>	<b>Zustimmung der Emittentin zur Prospektverwendung</b>
<p>Die Emittentin erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts samt aller durch Verweis aufgenommen Dokumente und allfälliger Nachträge für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Teilschuldverschreibungen durch DonauCapital Wertpapier GmbH, unter Heranziehung ihres vertraglich gebundenen Vermittlers IFA Invest GmbH, in Österreich 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.</p> <p>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. Diese werden auf der Website der Emittentin unter <a href="http://www.ifa.at">www.ifa.at</a> und dem Menüpunkt „Projekte“ bekannt gegeben.</p> <p>Jeder Finanzintermediär, der den Prospekt verwendet, hat auf seiner Webseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gem den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.</p> <p>Die Emittentin erklärt, die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre,</p>	

denen die Zustimmung zur Prospektverwendung erteilt wurde, zu übernehmen. Darüber hinaus übernimmt die Emittentin keine Haftung.

Die Zustimmung zur Prospektverwendung entbindet ausdrücklich nicht von der Einhaltung der für das Angebot geltenden Verkaufsbeschränkungen und sämtlichen anwendbaren Vorschriften. Die Finanzintermediäre werden nicht von der Einhaltung der auf sie 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.

**Macht ein Finanzintermediär ein Angebot hinsichtlich der Teilschuldverschreibungen, ist er verpflichtet, Informationen über die Bedingungen des Angebots zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots zur Verfügung zu stellen.**

## **Abschnitt B - Emittentin und etwaige Garantiegeber**

### **B.1     Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin**

Der juristische Name der Emittentin lautet IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, die kommerzielle Bezeichnung lautet IFA AG.

### **B.2     Sitz, Rechtsform, Recht, Land der Gründung der Gesellschaft**

Die Emittentin ist eine in Österreich gegründete Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Linz, Österreich und der Geschäftsanschrift Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz, eingetragen im Firmenbuch des Landesgerichts Linz zu FN 90173 h.

### **B.4b    Alle bereits bekannten Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken**

Das historisch niedrige Zinsniveau, verstärkte Vorsorgegedanken, die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien in attraktiven und wachsenden Ballungsräumen sowie Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Währungsentwicklung des Euro wirken sich nach Ansicht der Emittentin positiv auf ihre Geschäftstätigkeit als Anbieterin von Bauherrenmodellen aus. Insbesondere eine wesentliche Erhöhung der Zinslandschaft könnte einen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit als Anbieterin von Bauherrenmodellen haben.

### **B.5     Ist die Emittentin Teil einer Gruppe, Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emittentin innerhalb dieser Gruppe**

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

- ASSA Objektservice GmbH
- Condoreal GmbH
- Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH
- HS-Bauträger Gesellschaft m.b.H.
- icm Immobilien Comfort Management GmbH
- icm Immobilien Comfort Management GmbH & Co KG
- IFA Invest GmbH
- IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-Gesellschaft m.b.H. & Co KG
- IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH
- ima Immobilien Management GmbH
- ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH
- IWB Institut für Wirtschaftberatung GmbH
- Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
- SEM Energie- und Gebäudemanagement GmbH

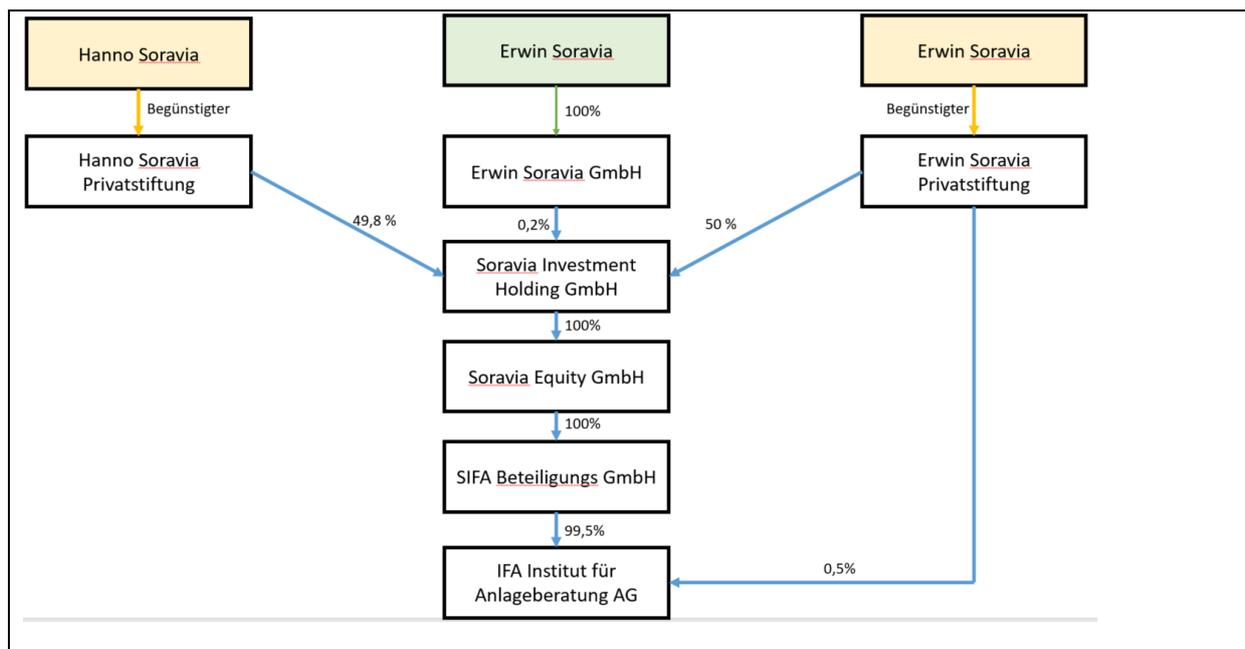
Weiters sind in die IFA Gruppe (Teilkonzern) der Emittentin die folgenden Beteiligungen nach der Equity Methode einbezogen:

- CMP Data Business Institute GmbH
- WIBG Immobilienmanagement GmbH

Folgende Tochtergesellschaften und Beteiligungen der Emittentin werden weder voll noch at equity konsolidiert:

- Condoreal Treuhand GmbH
- Hamerlingpark Holding GmbH
- HAPA Projektmanagement GmbH
- MERINDA acht Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA achtzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA dreizehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA elf Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA sechzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA siebzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA vierzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA zwölf Entwicklungs GmbH & Co KG
- Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG
- WIBG Holding GmbH & Co KG
- WIBG Projektentwicklungs GmbH & Co KG

Die Emittentin selbst gehört dem übergeordneten Soravia-Konzern an. Die Aktien der Emittentin werden von der SIFA Beteiligungs GmbH (zu 99,5 %) und der Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG (zu 0,5 %) gehalten. Die SIFA Beteiligungs GmbH steht im alleinigen Eigentum der Soravia Equity GmbH, welche wiederum im alleinigen Eigentum der Soravia Investment Holding GmbH steht. Die Soravia Investment Holding GmbH hat derzeit folgende Gesellschafter: Die Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 50 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, die Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 49,8 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, sowie die Erwin Soravia GmbH, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 0,2 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält. Die Emittentin steht somit unter der indirekten Kontrolle der Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG und der Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG.



**B.9 Gewinnprognosen oder -schätzungen**

Es werden weder Gewinnprognosen noch Gewinnschätzungen abgegeben.

**B.10 Beschränkungen im Bestätigungsvermerk**

Die gem UGB erstellten Jahresabschlüsse der Jahre 2015 und 2016 wurden von der BDO Austria GmbH mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

**B.12 Ausgewählte wesentliche Finanzinformationen**

Die nachfolgenden Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage wurden jeweilig dem gem UGB erstellten und geprüften Jahresabschluss der Jahre 2015 und 2016 sowie zugehörigen Lageberichten entnommen.

Klarstellend sei darauf hingewiesen, dass für Geschäftsjahre, die nach dem 31.12.2015 beginnen, die neuen Gliederungsvorschriften gem RÄG 2014 zwingend anzuwenden sind und dadurch Änderungen in der Gliederung von Positionen im Jahresabschluss resultieren. Insbesondere sind Teile der vormaligen sonstigen betrieblichen Erträge zu den Umsatzerlösen und die un versteuerten Rücklagen anteilig zu den Gewinnrücklagen und den Steuerrückstellungen umzugliedern. Die im Jahresabschluss 2015 angeführten Werte sind aus diesem Grund nicht vollständig mit den im Jahresabschluss 2016 angeführten Vorjahreswerten vergleichbar, da diese bereits die neuen Gliederungsvorschriften gem RÄG 2014 berücksichtigen. Im Folgenden werden für das Jahr 2015 die Umsatzerlöse und die un versteuerten Rücklagen vor Anwendung der Gliederungsvorschriften des RÄG 2014 angeführt.

(in TEUR)	31.12.2016	31.12.2015
<b>UGB Bilanz - AKTIVA</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	17,20	8,34
Sachanlagen	122,49	119,65
Finanzanlagen	4.671,09	4.432,99
Vorräte	52,21	42,90

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	23.795,39	19.969,07
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	134,98	159,34
Rechnungsabgrenzungsposten	71,76	76,55
Aktive latente Steuer	14,00	0,00
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>28.879,12</b>	<b>24.808,86</b>

#### **UGB Bilanz - PASSIVA**

Grundkapital	145,40	145,40
Kapitalrücklage	2.841,80	2.841,80
Gewinnrücklagen	14,54	14,54
Bilanzgewinn	4.237,38	3.727,54
Unversteuerte Rücklagen	0,00	8,98
Rückstellungen	229,67	361,29
Verbindlichkeiten	21.410,34	17.709,32
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>28.879,12</b>	<b>24.808,86</b>

#### **(in TEUR)**

Umsatzerlöse	6.254,37	3.656,45
EBIT	4.766,21	4.185,17
EBT	4.032,09	3.651,79

Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.087,00	64,00
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.088,00	-42,00
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-4.023,00	-1.722,00

#### **(in Prozent)**

Umsatzrentabilität	76,21	114,64
Eigenkapitalrentabilität	59,92	50,23
Gesamtkapitalrentabilität	19,21	18,57
EK-Quote	25,07	27,12
Nettoverschuldungsgrad	1,02	-0,03

Wie bereits ausgeführt, haben die Änderungen des RÄG 2014 wesentliche Auswirkungen auf die Umsatzerlöse und Umsatzrentabilität (als Ergebnis aus Umsatzerlöse / EBIT) des Jahres 2015. Unter Berücksichtigung der Gliederungsvorschriften des RÄG 2014 betragen die Umsatzerlöse des Jahres 2015 EUR 6,60 Millionen und die Umsatzrentabilität 63,39 %.

Daneben wurden auch Teilkonzernkonsolidierungen (Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung/Gesamtergebnisrechnung) nach IFRS für die Jahre 2015 und 2016 erstellt. Diese wurden einer sonstigen Prüfung gem KFS/PG 13 unterzogen, mit dem Ergebnis, dass die IFRS-Teilkonzernkonsolidierung ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Prüfung der IFRS-Teilkonzernkonsolidierungen weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

Es gab seit dem 31.12.2016 keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin.

**B.13 Beschreibung aller Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind**

Die Emittentin (in ihrer Rolle als Kreditnehmerin) hatte zum Stichtag 31.12.2016 Kreditlinien bei österreichischen Kreditinstituten im Gesamtbetrag von rund EUR 14,1 Millionen ausgenutzt. Zum Stichtag 30.06.2017 wurden die aufgenommenen Kreditlinien im Gesamtbetrag von rund EUR 15,3 Millionen und zum Stichtag 30.09.2017 im Gesamtbetrag von rund EUR 15,8 Millionen ausgenutzt. Gleichzeitig wurden die Darlehen, welche die Emittentin als Darlehensgeberin verbundenen Unternehmen gewährt hat, seit dem 31.12. 2016 bis zum 30.09.2017 um rund EUR 6,6 Millionen auf rund EUR 23,4 Millionen erhöht.

**B.14 Abhängigkeit der Emittentin von anderen Unternehmen der Gruppe**

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.

Die Emittentin hat mit der Soravia Equity GmbH, FN 235124 x, ihrer (indirekten) Gesellschafterin, eine Dienstleistungsvereinbarung abgeschlossen, wonach die Soravia Equity GmbH für die Emittentin gegen jährliches Entgelt in Höhe von EUR 600.000,00 diverse Koordinations-, Organisations-, Management- und Kontrollaufgaben erbringt, die 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.

Die Emittentin ist seit dem Veranlagungsjahr 2009 Mitglied einer körperschaftsteuerlichen Unternehmensgruppe gem § 9 KStG mit der Soravia Investment Holding GmbH, FN 304129 z, als Gruppenträger. Die Steuerumlage beträgt 23 % des nach den Vorschriften des KStG ermittelten steuerpflichtigen Gewinns. 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. Von der Emittentin während der Wirksamkeit der Unternehmensgruppe 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.

Zum Stichtag 31.12.2016 hat die Emittentin Darlehen in Summe von rund EUR 16,8 Millionen an verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben, wobei ein Großteil der Gesellschafterin der Emittentin in Höhe von rund EUR 12,2 Millionen gewährt worden ist. Zum Stichtag 30.06.2017 hat die Emittentin Darlehen in Summe von rund EUR 20,9 Millionen an verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben. Sicherheiten bestehen für diese Darlehen nicht.

Zum Stichtag 30.09.2017 hat die Emittentin Darlehen mit einem Betrag von insgesamt rund EUR 23,4 Millionen an verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben. Der Großteil wird nach wie vor an die Gesellschafterin der Emittentin mit einem Betrag von rund EUR 18,4 Millionen gewährt. Es handelt sich somit um einen sogenannten „*upstream loan*“,

welcher der Finanzierung der (zukünftigen) Geschäftstätigkeit der SIFA Beteiligungs GmbH, also unter anderem der Finanzierung von Immobilienankäufen, Projektentwicklungen und Projektgesellschaften dient. Darlehen in Höhe von rund EUR 4,6 Millionen sind an vollkonsolidierte Tochtergesellschaften vergeben. Darlehen in Höhe von rund EUR 400.000 sind an weitere verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben.

Weiters hat die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH ein Gesellschafterdarlehen über EUR 2 Millionen an die WIBG Holding GmbH & Co KG gewährt. Zum 30.09.2017 beträgt der aushaftende Kreditstand EUR 1.042.363.

Die Emittentin (sowie die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH) sind darauf angewiesen, dass diese Schuldner ihre Schulden bei Fälligkeit rückerfüllen, um Verbindlichkeiten gegenüber Gläubigern bedienen zu können.

#### **B.15 | Haupttätigkeiten der Emittentin**

Gegenstand des Unternehmens der Gesellschaft laut § 2 ihrer Satzung ist die Ausübung von Vermögensberatung, insbesondere die Anlageberatung und die Vermögensplanung. Dabei ist die Geschäftstätigkeit der Emittentin fokussiert auf die Strukturierung und Durchführung von Bauherrenmodellen für ihre Kunden. Die Emittentin bietet vereinzelt auch andere (Sachwert-) Anlageformen an, beispielsweise Vorsorgewohnungen.

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 langfristiger Betreuung der Investoren.

Die Emittentin bietet darüber hinaus gemeinsam mit ihren Beteiligungsgesellschaften 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 Bauherrntätigkeit, Baumanagement, Vermietung, Verwaltung, Facility Management, Reinigungstätigkeiten und laufende steuerliche Betreuung während der Investitions- und Ertragsphase – abdeckt. Dabei erbringen die Emittentin und/oder die Beteiligungsgesellschaften der Emittentin als Dienstleister insbesondere folgende Tätigkeiten für Bauherrengemeinschaften:

- Objektauswahl und Ankauf von geeigneten Liegenschaften
- Erstellung von Wirtschaftlichkeitsanalysen und Vertretung der Bauherren, unter anderem in Zusammenhang mit Finanzierungsfragen
- Erstellung der wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Grundkonzeption
- Generalplanung und technische Baubetreuung
- Vermietung
- Hausverwaltung und Facility Management
- Reinigungsleistungen

#### **B.16 | Beteiligungen und Beherrschungsverhältnisse**

Die Emittentin selbst gehört dem übergeordneten Soravia-Konzern an. Die Aktien der Emittentin werden von der SIFA Beteiligungs GmbH (zu 99,5 %) und der Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG (zu 0,5 %) gehalten. Die SIFA Beteiligungs GmbH steht im alleinigen

Eigentum der Soravia Equity GmbH, welche wiederum im alleinigen Eigentum der Soravia Investment Holding GmbH steht. Die Soravia Investment Holding GmbH hat derzeit folgende Gesellschafter: Die Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 50 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, die Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 49,8 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, sowie die Erwin Soravia GmbH, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 0,2 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält. Die Emittentin steht somit unter der indirekten Kontrolle der Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG und der Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG.

**B.17 Ratings der Emittentin und ihrer Schuldtitel**

Entfällt. Die Emittentin ist nicht, und ihre Schuldtitel werden nicht von einer in der europäischen Gemeinschaft registrierten Ratingagentur bewertet.

**Abschnitt C – Wertpapiere**

**C.1 Art und Gattung, Wertpapierkennung**

Bei den Schuldverschreibungen handelt es sich um nicht nachrangige, fixverzinsliche und auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen.

Die Laufzeit beträgt 4 Jahre, und beginnt am 02.05.2018 (einschließlich) und endet am 02.05.2022 (ausschließlich).

Die ISIN lautet AT0000A1Z1Z9.

**C.2 Währung**

Euro.

**C.5 Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere**

Die Teilschuldverschreibungen sind Inhaberwertpapiere und grundsätzlich frei übertragbar. Beschränkungen der Übertragbarkeit können sich aus den anwendbaren Regeln der Clearingsysteme ergeben.

**C.8 Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte sowie Rangordnung und Beschränkung 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, oder Wandlungsrechte verbunden.

Auf das Recht der Emittentin, die Schuldverschreibungen vorzeitig nach Ablauf von 30 Monaten zur Rückzahlung ordentlich zu kündigen, wird ausdrücklich hingewiesen.

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

Die Inhaber von Schuldverschreibungen sind dahingegen nicht berechtigt, die Schuldverschreibungen zur vorzeitigen Rückzahlung ordentlich zu kündigen.

***Negativverpflichtung***

Die Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen enthalten keine Negativverpflichtung.

### ***Kündigung durch Anleihegläubiger***

Die Inhaber von Schuldverschreibungen sind nicht berechtigt, die Schuldverschreibungen 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 Schuldverschreibungen. Die Emittentin wäre ohne Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger nicht in der Lage, die Schuldverschreibungen in der Form überhaupt zu begeben oder die Emittentin müsste die erhöhten Absicherungskosten in den Rückzahlungsbetrag bzw die Verzinsung der Schuldverschreibungen einberechnen und dadurch die Rendite der Anleihegläubiger reduzieren. Potentielle 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 Schuldverschreibungen investieren.

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibung (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) es zu einem Kontrollwechsel bei der Emittentin kommt; 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 eines Gesellschafters der Emittentin vor, die für sich genommen oder gemeinsam mit anderen Änderungen bewirkt, dass ein oder mehrere gemeinsam vorgehende Dritte(r), von welchem zumindest einer weder Gesellschafter noch Konzernunternehmen im Sinne des § 15 Abs 1 AktG eines Gesellschafters ist (oder dieses vor Durchführung des Kontrollwechsels war), mittelbar oder unmittelbar eine wirtschaftlich oder rechtlich entscheidende Einflussmöglichkeit auf den jeweiligen Gesellschafter erlang(t)(en), jedenfalls aber dann, wenn (ein) solche(r) Dritte(r) auf Basis des § 244 UGB (unabhängig davon ob der/die Dritte(n) eine Kapitalgesellschaft ist/sind und unter Außerachtlassung des im UGB vorgesehenen Ausnahmebestimmungen von der Konsolidierungspflicht, insbesondere der §§ 245 bis 249 UGB) den jeweiligen Gesellschafter in seinen Konsolidierungskreis einzubeziehen hätte („Change of Control“);
- (ii) die Emittentin mit der Erfüllung einer Verpflichtung zur Zahlung von Kapital und Zinsen aus einer von ihr eingegangenen Kreditverbindlichkeit gegenüber einer Bank in Verzug gerät und dieser Verzug von einem (Schieds-) Gericht oder einer Verwaltungsbehörde rechtskräftig festgestellt worden ist und nicht binnen 15 Tagen nach Rechtskraft Erfüllung eintritt („Cross Default“);
- (iii) die Emittentin eine sonstige wesentliche Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen 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 Schuldverschreibungen zu kündigen oder sonst vorzeitig zur Rückzahlung fällig zu stellen.

#### ***Rang***

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.

#### ***Beschränkung der Rechte***

Beschränkungen der Rechte können sich aus zwingenden gesetzlichen Bestimmungen ergeben, wie etwa der Bestimmungen der Insolvenzordnung im Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über die Emittentin.

#### **C.9 Zinsen, Zahlungstermine, Rendite, Vertretung**

Der Zinssatz wird 4 % p.a. betragen. Der Zinslauf beginnt am 02.05.2018 oder, sofern die Zeichnung später erfolgt, am jeweiligen Bankarbeitstag der erstmaligen Ausgabe einer jeden Teilschuldverschreibung durch die Emittentin an den Anleihegläubiger. Die Zinsen sind halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 31.03. und 30.09. eines Jahres, erstmalig am 30.09.2018 fällig.

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

Die Teilschuldverschreibungen werden am 02.05.2022 zum Nennbetrag zurückgezahlt, sofern nicht vorher vorzeitig gekündigt, zurückgezahlt oder angekauft und entwertet wurde. 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.

Bei Annahme eines Erwerbsbetrages für die Anleihe von 101 % 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 rund 3,73 %.

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.

Das österreichische Recht sieht im Falle der Insolvenz der Emittentin die Vertretung der Gläubiger durch einen gerichtlich bestellten Kurator vor. Darüber hinaus findet keine Vertretung der Anleihegläubiger statt.

<b>C.10</b>	<b>Derivative Komponente</b>
Entfällt, weil die Teilschuldverschreibungen keine derivative Komponente haben.	
<b>C.11</b>	<b>Zulassung zum Handel</b>
Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren oder in ein Handelssystem einbezogen werden.	
<b>Abschnitt D – Risiken</b>	
<b>D.2</b>	<b>Wesentliche Risiken, die der Emittentin eigen sind</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der IFA-Teilkonzern ist Risiken aufgrund von Nachwirkungen oder einem neuerlichen Anwachsen der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise oder rückläufiger Finanzmärkte ausgesetzt;</li> <li>▪ Eine Änderung des Zinsumfelds hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des IFA-Teilkonzerns;</li> <li>▪ Eine Änderung der bestehenden Rechts- und Steuerlage hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des IFA-Teilkonzerns;</li> <li>▪ Die Emittentin unterliegt dem Risiko eines Verlusts oder eines Scheiterns bei der Rekrutierung von Schlüsselkräften für den IFA-Teilkonzern;</li> <li>▪ Die Emittentin ist von den Vertriebstätigkeiten ihrer Vertriebspartner abhängig;</li> <li>▪ Die Unternehmen des IFA-Teilkonzerns sind Haftungsrisiken und anderen rechtlichen Risiken, wie beispielsweise Gewährleistungsrisiken, ausgesetzt;</li> <li>▪ Die Emittentin ist dem Risiko eines Reputationsverlusts ausgesetzt;</li> <li>▪ Die Unternehmen des IFA-Teilkonzerns sind dem Risiko von Zahlungsverzug, Zahlungseinstellungen oder Bonitätsverschlechterungen von Gegenparteien ausgesetzt;</li> <li>▪ Der IFA-Teilkonzern ist Liquiditätsrisiken ausgesetzt;</li> <li>▪ Der IFA-Teilkonzern ist für die Strukturierung seiner Anlageprodukte auf die Verfügbarkeit geeigneter Immobilien zu angemessenen Konditionen angewiesen;</li> <li>▪ Der IFA-Teilkonzern ist dem Risiko ausgesetzt, bei mangelnder Liquidität des Immobilienmarkts und/oder des Markts für Sachwertanlagen, die zur Strukturierung des Anlageprodukts „Bauherrenmodell“ erworbenen Immobilien möglicherweise nicht oder nur zu inakzeptablen Konditionen veräußern zu können;</li> <li>▪ Der IFA-Teilkonzern unterliegt einem Verwertungsrisiko, dass sich dadurch ergibt, dass sich Immobilienbewertungen in einer Weise ändern können, die für die Emittentin nicht oder nicht in dieser Form vorhersehbar war;</li> <li>▪ Der IFA-Teilkonzern ist Risiken in Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt;</li> <li>▪ Die Eigentumsansprüche und sonstigen Rechte der Gruppe in Zusammenhang mit Immobilien können Gegenstand von Anfechtungen sein, Genehmigungen können</li> </ul>	

rechtswidrig erwirkt worden sein;

- Immobilien können mit Umweltschäden belastet sein;
- Der IFA-Teilkonzern ist bei der Erschließung neuer Geschäftsfelder unternehmerischen Risiken und maßgeblichen Kosten ausgesetzt;
- Der IFA-Teilkonzern 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 IFA-Teilkonzern ist durch die erfolgsabhängige Vergütungsstruktur für seine Leistungen beim Betrieb des Vertriebskanals dem Risiko ausgesetzt, keine oder keine angemessene Vergütung für die von ihm erbrachten Dienstleistungen zu erhalten;
- Eine ungenügende Einwerbung von Kapital könnte die Investitionstätigkeit, das Wachstum und die Wertentwicklung des Unternehmens einschränken oder zu einer unrentablen Kostenstruktur führen;
- Wird der Emissionserlös nicht effizient eingesetzt, kann dies zu erheblichen Nachteilen des IFA-Teilkonzerns führen;
- Es bestehen Risiken aufgrund der Konzentration der Anteilseigner;
- Es besteht das Risiko eines nicht ausreichenden Versicherungsschutzes;
- Es besteht das Risiko von Interessenkonflikten;
- Es besteht das Risiko einer nicht vollständigen Abgeltung allfälliger Verlustvorträge bei Beendigung der körperschaftsteuerlichen Unternehmensgruppe;
- Die von der IFA Gruppe verwendeten IT-Systeme können versagen oder Gegenstand unzulässiger Zugriffe oder Attacken Dritter werden;
- Der IFA-Teilkonzern trägt allgemeine Geschäftsrisiken;
- Bei Akquisitionen und strategischen Beteiligungen können ungeplant hohe Integrationskosten entstehen und geplante Synergieeffekte ausbleiben;
- Das Anlageprodukt Bauherrenmodell zielt auf die Generierung von Steuervorteilen ab und unterliegt dem Risiko einer Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen;
- Das Anlageprodukt Bauherrenmodell unterliegt dem Risiko des Verlusts von Förderungen;
- Der IFA-Teilkonzern ist intensivem Wettbewerb ausgesetzt;
- Auflagen aus Finanzierungsverträgen der Emittentin können ihre finanzielle und geschäftliche Flexibilität einschränken. Ihre Verletzung kann die Finanzlage der Emittentin beeinträchtigen.

<b>D.3</b>	<b>Wesentliche Risiken, die den Teilschuldverschreibungen eigen sind</b>
------------	--

- 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;
- Anleihegläubiger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin dem Kreditrisiko und die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann zum Totalverlust des Investments der Anleihegläubiger führen;
- Anleihegläubiger unterliegen auch in Bezug auf das Rückverkaufsrecht dem Kreditrisiko der Emittentin und die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann dazu führen, dass das Rückverkaufsrecht der Anleihegläubiger nicht durchsetzbar ist und zum Totalverlust des Investments der Anleihegläubiger führt;
- Für die Teilschuldverschreibungen besteht eine nur sehr eingeschränkte Handelbarkeit;
- Die Bonität der Emittentin kann sich während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen verschlechtern (Bonitätsänderungsrisiko);
- Der Kurs von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen kann aufgrund von Veränderungen des Marktzinssatzes sinken (Kursrisiko);
- Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass sich kein liquider Markt für die Teilschuldverschreibungen entwickelt;
- Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen nach Ablauf des Kündigungsverzichts vorzeitig kündigen;
- Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen kündigen;
- Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen;
- Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass eine Wiederveranlagung nur zu schlechteren Konditionen erfolgen kann;
- Anleihegläubiger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig;
- Die Emittentin kann Transaktionen tätigen, die nicht im Interesse der Anleihegläubiger sind, oder es kann aus anderen Gründen zu Interessenkonflikten zwischen der Emittentin und den Anleihegläubigern kommen.
- Bei einer zukünftigen Geldentwertung (Inflation) könnte sich die reale Rendite der Investition in Teilschuldverschreibungen verringern;
- Transaktionskosten und Spesen können die Rendite von Teilschuldverschreibungen erheblich verringern;
- Die steuerlichen Auswirkungen einer Anlage in Teilschuldverschreibungen sollten sorgfältig bedacht werden;

- Wird der Erwerb von Teilschuldverschreibungen fremdfinanziert, kann dies die Höhe des möglichen Verlusts erheblich erhöhen;
- Anleger erhalten Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen in Euro und unterliegen unter Umständen einem Währungsrisiko;
- Änderungen der anwendbaren Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis können negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleihegläubiger haben;
- Der Kauf der Teilschuldverschreibungen durch potentielle Anleger kann gegen Gesetze verstoßen;
- Die Emittentin kann unter gewissen Voraussetzungen von der Emission zurücktreten;
- Anleihegläubiger können Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen;
- Forderungen gegen die Emittentin auf Rückzahlung verjähren, sofern sie nicht binnen dreißig Jahren (hinsichtlich Kapital) und binnen drei Jahren (hinsichtlich Zinsen) geltend gemacht werden;
- Anleger sind dem Risiko der fehlenden Einflussnahmemöglichkeit auf die Emittentin ausgesetzt;
- Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen;
- Eine Anlageentscheidung, die nicht die Lebensumstände, die Vermögens- und Einkommensverhältnisse des Anlegers sowie die langfristige Bindung des eingezahlten Kapitals berücksichtigt, kann zu negativen Folgen für den Anleger führen.

### **Abschnitt E – Angebot**

#### **E.2b | Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse**

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

Die Emittentin macht das Angebot und beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen primär für mögliche Immobilien-Akquisitionen (Liegenschaften), allenfalls auch die Optimierung bestehender Finanzierungen, Erwerb von Unternehmensbeteiligungen, die der Expansion des Geschäftsmodells dienen und sonstige allgemeine Unternehmenszwecke heranzuziehen. 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.

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 10,5 % des Bruttoemissionsvolumens belaufen. Die vom Emissionsvolumen unabhängigen Kosten werden rund EUR 110.000,00 betragen und umfassen insbesondere Prospekterstellungs- und Billigungskosten, Kosten der Rechts- und Steuerberatung sowie Kosten für die Zahlstelle.

### **E.3     Angebotskonditionen**

Die Emittentin begibt Teilschuldverschreibungen im Gesamtnominale von bis zu EUR 10 Millionen mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15 Millionen.

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 DonauCapital Wertpapier 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.

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 entgegennehmenden 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.

Die Anleger werden über ihre jeweilige Depotbank über die Anzahl der ihnen zugeteilten Schuldverschreibungen informiert werden.

Der Mindestbetrag der Zeichnung ergibt sich aus der Stückelung der Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 2.500 zzgl des vom Anleger zu tragenden Agios in Höhe von 1 %, wobei bestimmten Vertragspartnern der Emittentin insoweit ein Vorzugsrecht zukommt, als diese nur ein reduziertes Agio leisten müssen. Ein Höchstbetrag der Zeichnung ist nicht vorgesehen. 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.

### **E.4     Beschreibung aller für die Emission/das Angebot wesentlichen, auch kollidierenden Interessen**

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

Die DonauCapital Wertpapier 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 Schuldverschreibungen 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 potentiellen Zeichnern an die von der Emittentin gewählten Vertriebspartner, sohin die IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der Donau Capital Wertpapier GmbH oder durch Kontaktherstellung zwischen dieser und potentiellen Zeichnern erfolgen. Bei erfolgreicher Durchführung des Angebots erhalten die vorgenannten Partnerunternehmen eine Vergütung (Verkaufsprovision), deren Höhe unter anderem von der Höhe des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen im Rahmen des Angebots abhängt und die in Summe bis zu 2 % des Bruttoemissionsvolumens betragen kann. Diese Unternehmen haben daher ein Interesse am Erhalt dieser Verkaufsprovision. Insofern haben die vorgenannten Partnerunternehmen auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

Weiters nimmt die SEMPER CONSTANTIA PRIVATBANK AG im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs an der Emission teil, um als Zahlstellenbank Gebühren zu erzielen.

Die SEMPER CONSTANTIA PRIVATBANK AG 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.

#### **E.7 | Kosten für den Anleger**

Die Teilschuldverschreibungen werden mit einem Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 1 % des Nominalbetrags angeboten. Dieser Ausgabeaufschlag ist von den Anlegern zu tragen. Bestimmten Vertragspartnern der Emittentin kommt insoweit ein Vorzugsrecht betreffend die Teilschuldverschreibungen zu, als diese nur ein reduziertes Agio leisten müssen.

Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zeichnen, können darüber hinaus übliche Spesen und Gebühren von ihren jeweiligen Kreditinstituten vorgeschrieben werden.

## B. RISIKOFAKTOREN

*Potentielle 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 unbekannt Risiken auftreten. Von der Emittentin derzeit für unwesentlich erachtete Risiken können sich nachträglich als wesentlich herausstellen. Dabei enthält die nachstehende Reihung der Risikofaktoren weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß oder die Bedeutung der einzelnen Risiken. Der Eintritt jedes einzelnen Risikofaktors kann für sich allein oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der Gruppe 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 Kurs der Teilschuldverschreibungen könnte fallen. 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 potentielle 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 Unternehmen des IFA-Teilkonzerns sind Risiken aufgrund von Nachwirkungen oder einem neuerlichen Anwachsen der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise oder rückläufiger Finanzmärkte ausgesetzt.

Nachwirkungen oder ein neuerliches Anwachsen der Finanzmarkt-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise können das Geschäft und die Entwicklung der Emittentin erheblich beeinträchtigen, insbesondere wenn der Zugang zu frischem Kapital weiter verschärft wird oder entsprechende staatliche Förderungen fehlen, wegfallen oder sich als unzureichend herausstellen. Dies kann einen nachteiligen Einfluss auf die Nachfrage nach Produkten und Dienstleistungen der IFA-Gruppe haben. Sollte es aufgrund der Finanz- und Wirtschaftskrise zu einer weiteren Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und/oder einem weiteren Anstieg der Arbeitslosigkeit und/oder zu einem geringeren Investitionsvolumen durch Kunden in Bezug auf Sachwertanlagen kommen, könnte sich dies negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der IFA-Gruppe auswirken.

- 1.2. Eine Änderung des Zinsumfelds hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des IFA-Teilkonzerns.

Aufgrund der derzeit bestehenden Rahmenbedingungen, insbesondere des historisch niedrigen Zinsumfelds, sind Anlagen in Bauherrenmodelle (oder andere Sachwertanlagen, wie beispielsweise Vorsorgewohnungen) nach Ansicht der Emittentin

derzeit eine attraktive Anlageform für Investoren. Eine Änderung des Zinsumfelds hin zu höheren Zinsen kann auch zu einer Änderung in der Attraktivität von Immobilieninvestments und anderer Sachwertanlagen führen. Eine solche Änderung des Zinsumfelds kann daher auch zu einer Verminderung der Attraktivität der Produkte und Dienstleistungen der Emittentin und damit zu einem Rückgang des Geschäfts der Emittentin führen. Eine solche Entwicklung hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns.

1.3. Eine Änderung der bestehenden Rechts- und Steuerlage hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit des IFA-Teilkonzerns.

Die Struktur und das Geschäftsmodell des IFA-Teilkonzerns basieren auf den derzeit geltenden steuerlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Die Haupttätigkeit der Emittentin besteht im Anbieten von Bauherrenmodellen. Die Attraktivität der Anlageform „Bauherrenmodelle“ ergibt sich insbesondere daraus, dass die Anleger als Bauherren unter der derzeit geltenden Rechts- und Steuerlage von einer verkürzten steuerlichen Abschreibung profitieren. Ein wesentlicher Teil der Attraktivität der Anlageform besteht darin, dass es sich um eine steueroptimierte Form der Immobilienanlage handelt.

Die Attraktivität von Bauherrenmodellen wird weiters dadurch erhöht, dass in der Regel Förderungen gem der landesgesetzlichen Vorschriften (beispielsweise in Wien nach dem Wiener Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz) eingeholt werden. Je nach Förderungsart kann sich zusätzlich noch die Wirtschaftlichkeit des Modells verbessern und zu entsprechend niedrigen Sanierungskosten je m<sup>2</sup> Nutzfläche führen.

Das Anlageprodukt Bauherrenmodell richtet sich darüber hinaus so gut wie ausschließlich an Privatinvestoren. Jede Änderung der bestehenden Rechtslage in Bezug auf die Zulässigkeit des Vertriebs von Anlageprodukten an Privatanleger kann zu weitreichenden Konsequenzen für die Vertriebspartner der Emittentin, und für die Emittentin selbst führen.

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. Eine solche Entwicklung hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns.

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 der IFA-Teilkonzern selbst einer höheren steuerlichen Belastung ausgesetzt ist, als dies in der derzeitigen Situation zu erwarten wäre.

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

Der Erfolg des IFA-Teilkonzerns hängt wesentlich von den Fähigkeiten, Erfahrungen und Bemühungen der Schlüsselkräfte und leitenden Angestellten der Unternehmen 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. Der Verlust von Schlüsselkräften und/oder anderen wichtigen Mitarbeitern oder Beratern hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns.

1.5. 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 den 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 wesentliche nachteilige Auswirkungen auf das Geschäft und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns.

1.6. Die Unternehmen des IFA-Teilkonzerns sind Haftungsrisiken und anderen rechtlichen Risiken, wie beispielsweise Gewährleistungsrisiken, ausgesetzt.

Die Unternehmen des IFA-Teilkonzerns können als Anbieter von Dienstleistungen Partei in Rechtsstreitigkeiten werden, in denen ihnen Sorgfaltsverstöße und andere Rechtsverletzungen vorgeworfen werden, die mit erheblichen Kosten zu verteidigen sind und zu finanziellen Schäden führen können. Unternehmen des IFA-Teilkonzerns können Partei in Gewährleistungs-, Schadenersatz- und anderen Prozessen werden, die nicht versicherbar sind oder durch den bestehenden Versicherungsschutz nicht oder nicht zur Gänze abgedeckt werden.

Gegen die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH wurden Ansprüche aus zwei Bauvorhaben in Höhe insgesamt rund EUR 89.000,00 geltend gemacht. In einem der beiden Verfahren, in dem ein Anspruch in Höhe von EUR 31.000,00 geltend gemacht wurde, sind sowohl die Emittentin als auch die IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH Beklagte.

Weiters ist ein Verfahren betreffend gewerblichen Rechtsschutz / Urheberrecht gegen die ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH mit einem Streitwert von EUR 34.900,00 anhängig. Dieses Verfahren wurde mit einer von der ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH zu leistenden Aufwandsentschädigung von EUR 35.000,00 verglichen. Im Lichte dieser Zahlung haben die Parteien eine Übereinkunft abgeschlossen, dieses Verfahren nicht fortzusetzen.

Betreffend die ima Immobilien Management GmbH ist eine Kündigungsanfechtung einer ehemaligen Mitarbeiterin offen, wobei die Klage in erster Instanz bereits abgewiesen wurde. Es wurde Berufung erhoben.

Die Emittentin kann darüber hinaus Beklagte in Anlegerprozessen sein. Derzeit sind mehrere Verfahren betreffend das in der Vergangenheit vertriebene Anlageprodukt Pensionsvorsorgemodell "LifeClassSixty Plus" anhängig. Insgesamt wurden betreffend

98 Modelle Ansprüche geltend gemacht. Einige dieser Verfahren wurden bereits aufgrund von Verjährung zugunsten der Emittentin entschieden. Andere Verfahren wurden vorläufig ausgesetzt, weil die Erörterung der Gerichtsgutachten vom beauftragten Sachverständigen abgewartet wird. Auch diese gegen die Emittentin geltend gemachten Ansprüche sind mit erheblichen Kosten zu verteidigen und können zu finanziellen Schäden führen.

Weiters hat die Emittentin zum 31.12.2016 für Kredite von verbundenen Unternehmen Garantien, Bürgschaften und Patronatserklärungen iHv EUR 15,9 Millionen und gegenüber Dritten iHv EUR 2,5 Millionen abgegeben.

Zahlungen aufgrund von gegebenen Sicherheiten bzw. finanziellen Verluste und mögliche Aufwendungen für Rechtsstreitigkeiten können sich wesentlich nachteilig auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin bzw. des IFA-Teilkonzerns auswirken.

#### 1.7. Die Emittentin ist dem Risiko eines Reputationsverlusts ausgesetzt.

Die Emittentin ist bestrebt, eine hohe Reputation beim an Sachwertanlagen interessierten Anlegerpublikum zu genießen. 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. Die internen Kontrollen der IFA Gruppe in Bezug auf Korruption, Wettbewerbsverstöße und andere illegale Praktiken könnten sich als unzureichend erweisen. Werden 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.

Die von der Emittentin angebotenen Anlageprodukte werden zu einem Großteil über unabhängige Vertriebspartner vertrieben. Diese treffen umfassende Aufklärungs-, Schutz- und Sorgfaltspflichten. Diese ergeben sich aus allgemeinen zivilrechtlichen Grundsätzen, aber auch aus spezialgesetzlichen Vorschriften und höchstgerichtlicher Rechtsprechung.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch diese externen Vertriebspartner zu Verstößen gegen anwendbare Rechtsvorschriften kommen kann. Es kann außerdem zur zivilrechtlichen Haftung auch redlicher Anlageberater kommen, insbesondere dann, wenn privaten Anlegern Vermögensanlageprodukte empfohlen oder vermittelt werden.

In diesem Zusammenhang könnte, unter anderem aufgrund negativer Berichterstattung in der Öffentlichkeit, ein Reputationsschaden der Emittentin eintreten. So kann beim Anlegerpublikum der Eindruck entstehen, dass externe Vertriebspartner die Emittentin vertreten. Folglich kann auch der Reputationsverlust eines oder mehrerer dieser Vertriebspartner zu einem Reputationsverlust der Emittentin führen. Der Eintritt eines solchen Reputationsverlustes kann nachteilige Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und damit auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

#### 1.8. Die Unternehmen des IFA-Teilkonzerns sind 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 unterliegt die Emittentin mit ihren für Verbindlichkeiten von Tochtergesellschaften geleisteten Sicherheiten sowie ihren Ausleihungen an und Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften einem Ausfallsrisiko ihrer Tochtergesellschaften.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Emittentin Darlehen an Gesellschafter und diesen nahestehenden Personen vergeben hat. Diese Kredite hafteten zum Stichtag 30.09.2017 in Summe mit rund EUR 23,4 Millionen aus. Der Großteil dieser Kredite wurde an die direkte Gesellschafterin der Emittentin, die SIFA Beteiligungs GmbH, vergeben, wobei diese dann mit den Ausschüttungen der Emittentin aufgerechnet werden. Darüber hinaus wurden Kredite an vollkonsolidierte Tochtergesellschaften und weitere verbundene Unternehmen vergeben. Sicherheiten für diese Kredite bestehen nicht.

Weiters hat die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH Kredite an Projektgesellschaften gegeben, die im Einflussbereich des Soravia-Konzerns stehen. Andere Gläubiger von Projektfinanzierungen sind typischerweise an allen Vermögenswerten der Projektgesellschaft besichert und haben somit in jedem Fall bevorrechteten Zugriff auf Vermögenswerte dieser Projektgesellschaften. Dies kann dazu führen, dass es zum teilweisen oder gänzlichen Ausfall der relevanten Gegenparteien kommen kann.

Diese Projektgesellschaften unterliegen dem Entwicklungsrisiko von Immobilien- und Bauprojekten. Erträge können von diesen erst nach einer gewissen Zeit erzielt werden, wenn ein entsprechender Projektfortschritt erzielt wurde. Verzögerungen, zum Beispiel beim Erhalt von behördlichen Bewilligungen, von Umwidmungen, beim Baufortschritt, oder nicht vorhergesehene Mehrkosten können zu verspäteter Fertigstellung, einer Verteuerung oder zu einem gänzlichen Scheitern dieser Projekte führen. All diese Umstände können sich negativ auf die die Geschäfts-, Vermögens-, Finanzlage und Ertragslage und damit auf die Zahlungsfähigkeit jener Projektgesellschaften führen, an welche die Emittentin (bzw deren Tochtergesellschaft Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH) Kredite vergeben hat. Eine verschlechterte Zahlungsfähigkeit dieser Gegenparteien kann zu Verspätungen bei der Zahlung oder auch zu Verlusten führen.

Verspätungen oder Verluste aus den Ausfällen von Gegenparteien hätten einen wesentlichen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit, das Geschäftsergebnis und die Geschäfts-, Finanzlage und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns.

#### 1.9. Der IFA-Teilkonzern ist Liquiditätsrisiken ausgesetzt.

Durch eine Inkongruenz von Zahlungseingängen und Zahlungsausgängen (beispielsweise aufgrund 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 1.11)) kann es zu Liquiditätsengpässen oder -stockungen kommen, die dazu führen, dass die Mitglieder des IFA-Teilkonzerns Zahlungsverpflichtungen nicht mehr oder nicht rechtzeitig erfüllen können und in Verzug geraten oder flüssige Mittel zu schlechteren Konditionen anschaffen müssen. Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns haben.

- 1.10. Der IFA-Teilkonzern ist für die Strukturierung seiner Anlageprodukte auf die Verfügbarkeit geeigneter Immobilien zu angemessenen Konditionen angewiesen.

Der IFA-Teilkonzern ist bei der Strukturierung seiner Anlageprodukte (Bauherrenmodelle, aber auch 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 der IFA-Teilkonzern nicht mehr in der Lage ist, Immobilien zu erwerben, die zu einem Gewinn des IFA-Teilkonzerns führen können. Derartige Entwicklungen und Umstände können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns haben.

- 1.11. Der IFA-Teilkonzern ist dem Risiko ausgesetzt, bei mangelnder Liquidität des Immobilienmarkts und/oder des Markts für Sachwertanlagen, die zur Strukturierung des Anlageprodukts „Bauherrenmodell“ 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, um diese als Anlageprodukt zu strukturieren. 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 vom IFA-Teilkonzern 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 dem IFA-Teilkonzern nicht erlauben, Gewinne zu erzielen oder dem IFA-Konzern 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 den IFA-Teilkonzern nicht vorteilhaften Konditionen erfolgen muss. Kann der IFA-Teilkonzern Immobilien nicht oder bloß verspätet oder zu nachteiligen Konditionen im Markt platzieren, kann dies auch zu Liquiditätsengpässen oder -stockungen führen. Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns

haben.

- 1.12. Der IFA-Teilkonzern unterliegt einem Verwertungsrisiko, dass sich dadurch ergibt, dass sich Immobilienbewertungen in einer Weise ändern können, die für die Emittentin nicht oder nicht in dieser Form vorhersehbar war.

Die Geschäftstätigkeit des IFA-Teilkonzerns basiert zu Teilen auf den Bewertungen der von ihr für die Strukturierung von Bauherrenmodellen 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.

Ändern sich die Annahmen, beispielsweise dadurch, dass die Entwicklungskosten höher sind als erwartet, oder die Verwertungserlöse zB aufgrund der Änderung der rechtlichen Rahmenbedingungen (zB Festlegung umfassenderer Mietzinsobergrenzen, Streichung von Förderungen) geringer sind als erwartet, kann dies die Ertragsentwicklung des IFA-Teilkonzerns beeinflussen. Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns haben.

- 1.13. Der IFA-Teilkonzern ist Risiken in Zusammenhang mit Immobilienakquisitionen und -verkäufen ausgesetzt.

Der IFA-Teilkonzern hat in der Vergangenheit Immobilien und Immobiliengesellschaften erworben und wird dies auch weiterhin tun. Jede Akquisition birgt Unsicherheiten und Risiken in sich, einschließlich des Risikos, dass eine Akquisition nicht abgeschlossen wird, nachdem der IFA-Teilkonzern 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 vom IFA-Teilkonzern im Zuge einer Akquisition üblicherweise durchgeführten Due Diligence Prüfung könnten der IFA-Teilkonzern oder seine 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 Gruppe beträchtliche Investitionen in eine üblicherweise im Vorfeld durchgeführte Due Diligence Prüfung getätigt hat. Werden Immobilien oder Beteiligungen verkauft, kann die Gruppe 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 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns haben.

1.14. Die Eigentumsansprüche und sonstigen Rechte der 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 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 allerdings Gebühren aus. Da die Emittentin beabsichtigt, erworbene Liegenschaften in weiterer Folge als Bauherrenmodelle zu strukturieren und bei Anlegern zu platzieren, sobald die Platzierung des jeweiligen Bauherrenmodells erfolgt ist, wird die jeweilige Käufergesellschaft des IFA-Teilkonzerns in der Regel nicht als Eigentümerin der Liegenschaften im Grundbuch eingetragen. Vielmehr werden die künftigen Bauherren als Eigentümer eingetragen. Es kommt somit zu einer Sprungeintragung. Davon spricht man, wenn der (derzeitige 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 einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe 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 Vorteilsgewährung, 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 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns haben.

1.15. Immobilien können mit Umweltschäden belastet sein.

Die Emittentin und ihre Tochtergesellschaften besitzen Immobilien. Es besteht das Risiko, dass an Immobilien verdeckte Umweltbelastungen zum Vorschein kommen. Sanierungskosten für Umweltschäden können sehr hoch sein, wodurch diese negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben können.

1.16. Der IFA-Teilkonzern ist bei der Erschließung neuer Geschäftsfelder unternehmerischen Risiken und maßgeblichen Kosten ausgesetzt.

Die IFA-Gruppe strebt die Etablierung eines neuen Produkts an, nämlich die Etablierung eines eigenen Vertriebskanals zum Vertrieb von Finanzinstrumenten, vorrangig Anleihen durch die IFA Invest GmbH, einer Tochtergesellschaft der Emittentin als selbständige Unternehmerin unter dem Haftungsdach des konzessionierten Haftungsträgers DonauCapital Wertpapier GmbH.

Die Erschließung neuer Geschäftsfelder, wie der Aufbau des oben genannten Vertriebskanals, ist regelmäßig mit maßgeblichen Anlauf-Investitionen und hohem Arbeitsaufwand verbunden. Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns haben.

Der IFA-Teilkonzern tritt durch die Erschließung dieses neuen Produkts mit Anbietern etablierter Vertriebslösungen in Wettbewerb. Es gibt keine Garantie dafür, dass der IFA-Teilkonzern sich auf diesem Markt behaupten können wird. Es besteht das Risiko, dass dieses neue Produkt der Emittentin nicht oder nicht im erwarteten Ausmaß am Markt angenommen wird; insbesondere deshalb, weil das Anlegerpublikum auf die Produkte etablierter Konkurrenten zurückgreifen. Dies kann einen erheblich nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns haben.

1.17. Der IFA-Teilkonzern 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.

Die Etablierung und der laufende Betrieb eines Vertriebskanals für Finanzinstrumente, wie beispielsweise Anleihen, unterliegen zahlreichen regulatorischen 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 die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns haben.

1.18. Der IFA-Teilkonzern ist durch die erfolgsabhängige Vergütungsstruktur für seine Leistungen beim Betrieb des Vertriebskanals dem Risiko ausgesetzt, keine oder keine angemessene Vergütung für die von ihm erbrachten Dienstleistungen zu erhalten.

Die IFA-Gruppe strebt die Etablierung eines neuen Produkts an, nämlich die Etablierung eines eigenen Vertriebskanals zum Vertrieb von Finanzinstrumenten unter dem Haftungsdach der DonauCapital Wertpapier GmbH durch die IFA Invest GmbH, einer Tochtergesellschaft der Emittentin. Die IFA Invest GmbH wird als vertraglich gebundener Vermittler der DonauCapital Wertpapier GmbH ausgewählte Investmentmöglichkeiten, vorrangig in der Form von Anleihen, an ein breites Publikum vermitteln.

Auch die gegenständliche Anleihe soll von der Emittentin über die IFA Invest GmbH

unter dem Haftungsdach der DonauCapital Wertpapier GmbH vertrieben werden. Die Tochtergesellschaft der Emittentin, die IFA Invest GmbH, wird als vertraglich gebundener Vermittler der DonauCapital Wertpapier GmbH für die Vornahme dieser Tätigkeiten bestimmte Entgelte, einschließlich einer erfolgsabhängigen Provision im Falle erfolgreicher Platzierung von Investments, erhalten.

Die provisionsabhängige Vergütungsstruktur kann dazu führen, dass die IFA Invest GmbH keine oder nur eine nicht angemessene Vergütung für ihre (Vertriebs-) Dienstleistungen erhält. Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns haben.

1.19. Eine ungenügende Einwerbung 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 des Unternehmens führen und damit das Geschäft und die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin erheblich beeinträchtigen.

Sollte die Begebung der Teilschuldverschreibungen mangels ausreichender Nachfrage unter dem geplanten Emissionsvolumen erfolgen, so sind fixe Aufwandspositionen 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 zu begeben, um dadurch ausreichend Kapital einzuwerben, steht es der Emittentin frei, von der Emission abzusehen.

1.20. Wird der Emissionserlös nicht effizient eingesetzt, kann dies zu erheblichen Nachteilen des IFA-Teilkonzerns führen.

Die Emittentin beabsichtigt aus heutiger Sicht, den Erlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen primär für mögliche Immobilien-Akquisitionen (Liegenschaften), allenfalls auch die Optimierung bestehender Finanzierungen, den Erwerb von Unternehmensbeteiligungen und sonstige allgemeine Unternehmenszwecke heranzuziehen. Der Vorstand der Emittentin (gegebenenfalls unter Einbindung des Aufsichtsrates) hat hinsichtlich der Verwendung dieser Mittel einen erheblichen Ermessensspielraum. Gelingt es der Emittentin nicht, die Mittel effizient einzusetzen, kann das negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns haben.

1.21. Es bestehen Risiken aufgrund der Konzentration der Anteilseigner.

So gut wie alle 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 des IFA-Teilkonzerns und/oder jenen der Gläubiger des IFA-Teilkonzerns, und sohin den Interessen der Anleihegläubiger, widersprechen.

1.22. Es besteht das Risiko eines nicht ausreichenden Versicherungsschutzes.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schäden eintreten oder Ansprüche gegen Unternehmen des IFA-Teilkonzerns erhoben 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 negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns haben.

1.23. Es besteht das Risiko von Interessenkonflikten.

Aufgrund organisatorischer, kapitalmäßiger und personeller Verflechtungen zwischen der Emittentin, deren Gesellschaftern 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.

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

Die Emittentin ist Mitglied einer körperschaftsteuerlichen Unternehmensgruppe. 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.

- 1.25. Die von der IFA Gruppe verwendeten IT-Systeme können versagen oder Gegenstand unzulässiger Zugriffe oder Attacken Dritter werden.

Der IFA-Teilkonzern bedient sich zur Administration seiner Geschäftstätigkeit umfangreicher IT-Systeme. Ein Ausfall eines oder mehrerer dieser IT-Systeme kann gravierende Folgen für den IFA-Teilkonzern haben. Ebenso können unzulässige Zugriffe oder Attacken seitens Dritter auf die IT-Systeme dazu führen, dass diese Systeme nicht oder nicht im vollen Ausmaß zur Verfügung stehen oder Daten des IFA-Teilkonzerns in Verlust geraten. Dies kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns haben.

- 1.26. Der IFA-Teilkonzern trägt allgemeine Geschäftsrisiken.

Der IFA-Teilkonzern trägt allgemeine Geschäftsrisiken, wie zum Beispiel das Risiko des Funktionierens der Infrastruktur, von Streik, Unfällen, Krieg, und anderen wesentlichen nachteiligen Einflüssen. Die Verwirklichung einzelner oder mehrerer solcher Risiken kann negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns haben.

- 1.27. 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 dem Kauf oder der Beteiligung vorangehende Prüfung des Zielunternehmens kann oftmals nur eingeschränkt durchgeführt werden bzw können nicht immer alle maßgeblichen Umstände, welche für die Transaktion von Bedeutung sind, offengelegt werden. Weiters können erwartete Synergien nicht eintreten, der Integrationsprozess sich aufwendiger gestalten als erwartet oder ein zu hoher Kaufpreis gezahlt werden. Der Erfolg künftiger Unternehmenskäufe oder Beteiligungen ist daher nicht gewährleistet. Die Fehleinschätzung von Risiken sowie sonstige Misserfolge im Zusammenhang mit Unternehmenskäufen und Beteiligungen können erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

- 1.28. 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 üblicherweise Auflagen zur Einhaltung bestimmter Finanzkennzahlen. Eine Verletzung solcher Auflagen kann unter anderen zu einer Kündigung des verletzten Kreditvertrags durch den Kreditgeber bzw zu einer sofortigen Fälligkeit 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. Die Verletzung der Auflagen kann, insbesondere, aber nicht ausschließlich, durch eine Kündigung des verletzten Kreditvertrags durch den Kreditgeber bzw durch eine sofortigen Fälligkeitstellung des unter dem verletzten Kreditvertrag gewährten Kreditbetrags, erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin 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 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. Eine solche Entwicklung hätte wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Geschäfts-, Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns.

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 der IFA-Teilkonzern 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 enthalten. 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 eine wesentliche nachteilige Auswirkung auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage des IFA-Teilkonzerns haben.

### 2.3. Der IFA-Teilkonzern ist intensivem Wettbewerb ausgesetzt.

Der IFA-Teilkonzern steht in den von ihm bearbeiteten Märkten mit anderen Anbietern von Anlageprodukten im Wettbewerb.

Der IFA-Teilkonzern konkurriert mit anderen Anbietern von Anlageprodukten darin, geeignete Anleger zu für den IFA-Teilkonzern günstigen Konditionen zu akquirieren

und zu binden. Dieser Wettbewerb kann sich in Zukunft intensivieren und so maßgeblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben. Insbesondere gibt es keine Garantie dafür, dass der IFA-Teilkonzern seine derzeitige Marktposition auch künftig halten kann. Der Wettbewerb zwischen Anlageprodukten für Privatanleger wird sich aus Sicht der Emittentin insbesondere dann intensivieren, wenn es zu einer Änderung des derzeit niedrigen Zinsumfelds kommt.

### **3. RISIKEN IN ZUSAMMENHANG MIT DEN TEILSCHULDVER-SCHREIBUNGEN**

#### **3.1. Risiken bestehen aufgrund der strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommenen Finanzierungen.**

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 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 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 des IFA-Teilkonzerns 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 die Fähigkeit der Anleihegläubiger beeinträchtigen, Forderungen gegenüber der Emittentin durchzusetzen, und darüber hinaus einen erheblichen nachteiligen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe und damit auf die Fähigkeit der Emittentin haben, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

- 3.2. Anleihegläubiger unterliegen im Hinblick auf die Emittentin dem Kreditrisiko und die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann zum Totalverlust des Investments der Anleihegläubiger führen.

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.

- 3.3. Anleihegläubiger unterliegen auch in Bezug auf das Rückverkaufsrecht dem Kreditrisiko der Emittentin und die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann dazu führen, dass das Rückverkaufsrecht der Anleihegläubiger nicht durchsetzbar ist und zum Totalverlust des Investments der Anleihegläubiger führt.

Im Fall der Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann diese in der Regel ihre Verpflichtungen aus der Emission der Teilschuldverschreibungen nicht mehr erfüllen. Ebenso kann die Emittentin diesfalls ihre Verpflichtungen aus der Rückverkaufsverpflichtung nicht erfüllen. Die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann somit zum Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Forderungen aus dem Rückverkaufsrecht unterliegen so wie Forderungen aus den Teilschuldverschreibungen keinerlei gesetzlicher Einlagensicherung oder sonstigen Sicherungseinrichtungen oder Garantien.

- 3.4. Für die Teilschuldverschreibungen besteht eine nur sehr eingeschränkte Handelbarkeit.

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht zum Handel an einer Börse, an einem geregelten Markt oder einem multilateralen oder organisierten Handelssystem einbezogen und werden auch sonst nicht von der Emittentin oder einem dazu berechtigten Kreditinstitut laufend gehandelt. Es werden auch von niemandem Kurse für einen solchen Handel gestellt.

Die Rechtsnatur der prospektgegenständlichen Teilschuldverschreibungen bringt mit sich, dass, abgesehen vom Rückverkaufsrecht, keine Möglichkeit besteht, die Teilschuldverschreibungen auf einem öffentlichen Markt zu veräußern.

Es steht den Anleihebesitzern lediglich die Möglichkeit offen, die Anleihen durch privaten Verkauf zu veräußern. Sohin besteht ein hohes Risiko, dass von einem veräußerungswilligen Anleihebesitzer kein Käufer gefunden werden kann.

- 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 Kursentwicklung 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 Kurs von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen kann aufgrund von Veränderungen des Marktzinssatzes sinken (Kursrisiko).

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 Kurses der fix verzinsten Teilschuldverschreibungen, allerdings in gegenläufiger Richtung. Je länger die Restlaufzeit einer Anleihe ist, umso stärker ist die Kursänderung bei Verschiebungen des Zinsniveaus. Wenn der Marktzinssatz steigt, sinkt somit der Kurs der fix verzinsten Teilschuldverschreibungen üblicherweise so lange, bis deren Rendite unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Risikozuschlägen etwa dem Marktzinssatz entspricht. Sinkt der Marktzinssatz, steigt der Kurs von fix verzinsten Teilschuldverschreibungen üblicherweise so lange, bis deren Rendite unter Berücksichtigung von unternehmensspezifischen Risikozuschlägen etwa dem Marktzinssatz entspricht. Potentielle Anleger sollten sich darüber im Klaren sein, dass Schwankungen des Marktzinssatzes den Kurs der Teilschuldverschreibungen negativ beeinflussen und bei einem Verkauf der Teilschuldverschreibungen vor Laufzeitende zu Verlusten führen können.

3.7. 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 oder in ein Handelssystem einbezogen werden. Es ist daher wahrscheinlich, dass sich kein liquider Sekundärmarkt für die Anleihe entwickelt. In einem illiquiden Markt kann es vorkommen, dass Anleiheinvestoren die Teilschuldverschreibungen nicht jederzeit oder nicht zu einem ihrer Erwartungshaltung entsprechenden Marktpreis verkaufen können.

Den Anleihegläubigern kommt jedoch ein Rückverkaufsrecht zu. Die Emittentin wird gesondert und getrennt von den Anleihebedingungen jedem Anleihegläubiger, der das Recht hat, über seine Schuldverschreibungen zu verfügen, unwiderruflich das Recht einräumen, von der Emittentin zu verlangen, dass sie seine Schuldverschreibungen (nach Wahl des jeweiligen Anleihegläubigers einzelne oder alle) während der Laufzeit zum Rückkaufspreis in Höhe von 90 % des Nennbetrags zurückkauft. Die Konditionen sind aus der den Anleihebedingungen angeschlossenen Rückkaufverpflichtung der Emittentin ersichtlich. Es steht somit jedem Anleihegläubiger frei, seine Schuldverschreibungen zu einem Preis in Höhe von 90 % des Nennbetrags entsprechend den Bedingungen dieser Rückkaufverpflichtung an die Emittentin zu verkaufen. Darüber hinaus dürfen Anleihegläubiger grundsätzlich nicht darauf vertrauen, die Teilschuldverschreibungen zu einem bestimmten Zeitpunkt zu einem bestimmten Wert verkaufen zu können. Außerdem wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Anleger auch in Bezug auf das Rückverkaufsrecht dem Kreditrisiko der Emittentin unterliegen und die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin dazu führen kann, dass das Rückverkaufsrecht der Anleihegläubiger nicht durchsetzbar ist.

3.8. Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen nach Ablauf des Kündigungsverzichts vorzeitig kündigen.

Die Emittentin ist berechtigt, Teilschuldverschreibungen nach Ablauf des Kündigungsverzichts, sohin nach Ablauf von 30 (dreißig) Monaten ab Beginn der Laufzeit, unter gewissen Umständen zu kündigen. Im Fall einer Kündigung und vorzeitigen Rückzahlung unterliegen Anleihegläubiger dem Risiko, dass der Ertrag von Teilschuldverschreibungen geringer ausfällt als erwartet.

3.9. Die Emittentin kann die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen kündigen.

Die Emittentin ist berechtigt, Teilschuldverschreibungen im Falle einer Änderung steuerrechtlicher Vorschriften unter gewissen Umständen zu kündigen. Im Fall einer Kündigung und vorzeitigen Rückzahlung unterliegen Anleihegläubiger dem Risiko, dass der Ertrag von Teilschuldverschreibungen geringer ausfällt als erwartet.

3.10. Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibungen vorzeitig zu kündigen.

Anders als die Emittentin sind die Anleihegläubiger nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibung vorzeitig ordentlich zu kündigen. Der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger vor Ende der Laufzeit ist eine notwendige Bedingung für die Absicherung des Risikos der Emittentin aus den Schuldverschreibungen. Die Emittentin wäre ohne Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger nicht in der Lage, die Schuldverschreibungen in der Form überhaupt zu begeben oder die Emittentin müsste die erhöhten Absicherungskosten in den Rückzahlungsbetrag bzw die Verzinsung der Schuldverschreibungen einberechnen und dadurch die Rendite der Anleihegläubiger reduzieren. Potentielle 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 Schuldverschreibungen investieren.

3.11. 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.

3.12. 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. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung oder Haftung dafür, dass eine tatsächliche Einbuchung der Wertpapiere im Wertpapierdepot des Anleihegläubiger nach deren Erwerb bzw eine entsprechende Ausbuchung im Fall des

Verkaufs erfolgt. 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.

- 3.13. Die Emittentin kann Transaktionen tätigen, die nicht im Interesse der Anleihegläubiger sind, oder es kann aus anderen Gründen zu Interessenkonflikten zwischen der Emittentin und den Anleihegläubigern kommen.

Die Interessen der Emittentin und jene der Anleihegläubiger sind nicht deckungsgleich. So könnten zukünftige Geschäfte und Transaktionen der Emittentin oder der Gruppe einen nachteiligen Einfluss auf die Position der Anleihegläubiger haben. Insbesondere unterliegt die Emittentin im Zusammenhang mit der Ausgabe von Teilschuldverschreibungen keinen Beschränkungen hinsichtlich ihres Rechts, weitere Verbindlichkeiten aufzunehmen, die mit ihren Verbindlichkeiten aus oder in Zusammenhang mit Teilschuldverschreibungen gleichrangig sind. Jede weitere Aufnahme von Verbindlichkeiten könnte einen nachteiligen Einfluss auf den Marktpreis von Teilschuldverschreibungen haben, erhöht die Wahrscheinlichkeit eines Verzugs mit Kuponzahlungen auf Teilschuldverschreibungen und/oder könnte den von den Anleihegläubigern erzielbaren Betrag im Falle einer Insolvenz der Emittentin verringern.

- 3.14. 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.

- 3.15. 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. Potentielle Anleger sollten sich daher vor dem Kauf oder Verkauf von Teilschuldverschreibungen über die konkrete Kostenbelastung informieren.

- 3.16. Die steuerlichen Auswirkungen einer Anlage in Teilschuldverschreibungen sollten sorgfältig bedacht werden.

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. Potenzielle Anleger sollten sich bei Unsicherheiten über die steuerlichen Auswirkungen einer Investition in Teilschuldverschreibungen an ihren Steuerberater wenden. Außerdem können sich die

geltenden Steuervorschriften in Zukunft zu Ungunsten der Anleihegläubiger ändern, etwa hinsichtlich der steuerlichen Behandlung von Eigentum an den Teilschuldverschreibungen, Zinszahlungen und realisierten Veräußerungserlösen. In diesem Zusammenhang wird auf die in Österreich in Kraft getretenen Regelungen der Besteuerung von Kursgewinnen verwiesen.

- 3.17. 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 Kurs 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.

- 3.18. 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.

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

Die Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen unterliegen österreichischem Recht, wie es zum Datum des Prospekts in Geltung steht. Es können keine Zusicherungen hinsichtlich der Auswirkungen möglicher Gerichtsentscheidungen oder Änderungen österreichischen Rechts (oder des in Österreich anwendbaren Rechts) oder der Verwaltungspraxis nach dem Datum dieses Prospekts gegeben werden und Anleihegläubiger sind dem Risiko ausgesetzt, dass diese Entscheidungen und/oder Änderungen negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleihegläubiger haben.

- 3.20. Der Kauf der Teilschuldverschreibungen durch potentielle Anleger kann gegen Gesetze verstoßen.

Weder die Emittentin noch die mit ihr verbundenen Unternehmen sind für die Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs von Teilschuldverschreibungen durch potentielle Anleger oder deren Übereinstimmung mit den nach dem nationalen Recht anwendbaren Gesetzen und Verordnungen oder der jeweiligen Verwaltungspraxis im Heimatland des

Anlegers verantwortlich. Potentielle Anleger dürfen sich bei der Ermittlung der Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs der Teilschuldverschreibungen nicht auf die Emittentin oder die mit ihr verbundenen Unternehmen verlassen.

3.21. 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 Valuta seitens der Emittentin sowie der Banken noch weitere Voraussetzungen erfüllt sein. Potentielle Anleger könnten sich daher aus diesen Gründen kurzfristig außerstande sehen, eine Investition in Teilschuldverschreibungen wie geplant vorzunehmen.

3.22. Anleihegläubiger können Ansprüche möglicherweise nicht selbständig geltend machen.

Das österreichische Recht, insbesondere das Kuratorengesetz 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.

3.23. 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.

3.24. 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 oder 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.

3.25. Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen.

Bei 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. Eine Vielzahl von Faktoren könnte dazu führen, dass sich tatsächlich eintretende Ereignisse wesentlich von den prognostizierten Umständen unterscheiden. Dies kann zu erheblichen nachteiligen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin führen.

Es wird keine Haftung für den Eintritt der Ertrags- und/oder Liquiditätsprognosen sowie für zukünftige Änderungen in wirtschaftlicher, rechtlicher, steuerlicher oder sonstiger Hinsicht übernommen. Der tatsächliche Verlauf der Umsetzung und der Geschäftsentwicklung der Emittentin und des Teilkonzerns der Emittentin ist ein typisches wirtschaftliches Risiko, das vom Anleger getragen werden muss. Sämtliche Chancen und Risiken der in diesem Prospekt dargestellten Teilschuldverschreibung treffen sohin ausschließlich den Anleger, der im Extremfall auch das Risiko des Ausfalls von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals sowie mit der Veranlagung verbundenen individuellen Steuerrisiken und Fremdfinanzierungskosten tragen muss.

3.26. Eine Anlageentscheidung, die nicht die Lebensumstände, die Vermögens- und Einkommensverhältnisse des Anlegers sowie die langfristige Bindung des eingezahlten Kapitals berücksichtigt, kann zu negativen Folgen für den Anleger führen.

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. Über das Risiko des Totalverlusts der Veranlagung können Anleger aufgrund ihrer persönlichen Vermögensverhältnisse zusätzliche Vermögensnachteile treffen - etwa durch mit Fremdfinanzierung der Veranlagung verbundene Kosten oder aus der individuellen Vermögenslage des Anlegers resultierende steuerliche Risiken. Anleger müssen beachten, dass sie durch in ihrer individuellen Vermögenssituation begründete Umstände, welche der Emittentin naturgemäß nicht bekannt sein können, das Risiko der persönlichen Insolvenz treffen kann. Eine Veranlagung wird daher nur Anlegern empfohlen, die aufgrund ihrer Einkunfts- und Vermögenssituation im Extremfall auch einen Totalverlust der Veranlagung hinnehmen können.

Die Entscheidung eines Anlegers, Anleihen zu zeichnen, sollte sich an seinen Lebensumständen sowie Vermögens- und Einkommensverhältnissen orientieren und seine Anlageerwartungen und die langfristige Bindung des eingezahlten Kapitals berücksichtigen. Wenn Anleger die Anleihen, 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 ersetzt nicht die in jedem individuellen Fall unerlässliche Beratung durch einen Rechtsanwalt, ein Kreditinstitut, einen Finanz-, Anlage- oder Steuerberater.

## C. ANGABEN ZUR EMITTENTIN

### 1. VERANTWORTLICHE PERSONEN

- 1.1. *Alle Personen, die für die im Prospekt gemachten Angaben bzw für bestimmte Abschnitte des Prospekts verantwortlich sind. Im letzteren Fall sind die entsprechenden Abschnitte aufzunehmen. Im Falle von natürlichen Personen, zu denen auch Mitglieder der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane der Emittentin gehören, sind der Name und die Funktion dieser Person zu nennen. Bei juristischen Personen sind Name und eingetragener Sitz der Gesellschaft anzugeben.*

Die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft mit dem 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 den Prospekt verantwortlichen Personen, dass sie die erforderliche Sorgfalt haben walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen weggelassen werden, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können. Ggf Erklärung der für bestimmte Abschnitte des Prospekts verantwortlichen Personen, dass sie die erforderliche Sorgfalt haben walten lassen, um sicherzustellen, die in dem Teil des Prospekts genannten Angaben, für die sie verantwortlich sind, ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen weggelassen werden, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.*

Die Emittentin hat die erforderliche Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die die Aussagen dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

### 2. ABSCHLUSSPRÜFER

- 2.1. *Name, Anschrift und Angaben über die Mitgliedschaft in einer Berufsvereinigung der Abschlussprüfer.*

Die gem UGB erstellten Jahresabschlüsse des Jahres 2015 sowie des Jahres 2016 wurden von BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Kohlmarkt 8-10, 1010 Wien, Österreich, geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Des Weiteren hat BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Kohlmarkt 8-10, 1010 Wien, Österreich, eine Prüfung gem KFS/PG 13 der nach IFRS erstellten Teilkonzernkonsolidierungen der Emittentin für die Geschäftsjahre vom 01.01.2015 bis 31.12.2015 sowie vom 01.01.2016 bis 31.12.2016 durchgeführt. Auf Grundlage dieser Prüfung sind keine Sachverhalte bekannt geworden, die zu der Annahme veranlassen, dass die IFRS-Teilkonzernkonsolidierung zum 31.12.2015 sowie 31.12.2016 nicht ordnungsgemäß

durchgeführt wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Prüfungshandlungen in ihrer Gesamtheit weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht eines Jahresabschlusses oder Konzernabschlusses darstellen und vom Prüfer demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

Die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft und deren verantwortliche Mitarbeiter waren zum Zeitpunkt der Prüfung der entsprechenden UGB- und IFRS-Abschlüsse Mitglied der österreichischen Kammer der Wirtschaftstreuhänder, Schönbrunner Straße 222-228/1/6, A-1120 Wien.

Die in weiterer Folge angeführten Finanzinformationen werden den gem UGB erstellten Jahresabschlüssen entnommen.

## 2.2. *Änderung des Abschlussprüfers.*

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

## 3. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

### 3.1. *Ausgewählte historische Finanzinformationen.*

Die nachfolgenden Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage wurden jeweilig dem gem UGB von der Emittentin erstellten und geprüften Jahresabschluss der Jahre 2015 und 2016 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.

Klarstellend sei darauf hingewiesen, dass für Geschäftsjahre, die nach dem 31.12.2015 beginnen, die neuen Gliederungsvorschriften gem RÄG 2014 zwingend anzuwenden sind und dadurch Änderungen in der Gliederung von Positionen im Jahresabschluss resultieren. Insbesondere sind Teile der vormaligen sonstigen betrieblichen Erträge zu den Umsatzerlösen und die un versteuerten Rücklagen anteilig zu den Gewinnrücklagen und den Steuerrückstellungen umzugliedern. Die im Jahresabschluss 2015 angeführten Werte sind aus diesem Grund nicht vollständig mit den im Jahresabschluss 2016 angeführten Vorjahreswerten vergleichbar, da diese bereits die neuen Gliederungsvorschriften gem RÄG 2014 berücksichtigen. Im Folgenden werden für das Jahr 2015 die Umsatzerlöse und die un versteuerten Rücklagen vor Anwendung der Gliederungsvorschriften des RÄG 2014 angeführt.

(in TEUR)	31.12.2016 <i>geprüft</i>	31.12.2015 <i>geprüft</i>
<b>UGB Bilanz - AKTIVA</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	17,20	8,34
Sachanlagen	122,49	119,65

Finanzanlagen	4.671,09	4.432,99
Vorräte	52,21	42,90
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	23.795,39	19.969,07
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	134,98	159,34
Rechnungsabgrenzungsposten	71,76	76,55
Aktive latente Steuer	14,00	0,00
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>28.879,12</b>	<b>24.808,86</b>

#### **UGB Bilanz - PASSIVA**

Grundkapital	145,40	145,40
Kapitalrücklage	2.841,80	2.841,80
Gewinnrücklagen	14,54	14,54
Bilanzgewinn	4.237,38	3.727,54
Unversteuerte Rücklagen	0,00	8,98
Rückstellungen	229,67	361,29
Verbindlichkeiten	21.410,34	17.709,32
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>28.879,12</b>	<b>24.808,86</b>

#### **(in TEUR)**

Umsatzerlöse	6.254,37	3.656,45
EBIT	4.766,21	4.185,17
EBT	4.032,09	3.651,79
Nettogeldfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	5.087,00	64,00
Nettogeldfluss aus der Investitionstätigkeit	-1.088,00	-42,00
Nettogeldfluss aus der Finanzierungstätigkeit	-4.023,00	-1.722,00

#### **(in Prozent)**

Umsatzrentabilität	76,21	114,64
Eigenkapitalrentabilität	59,92	50,23
Gesamtkapitalrentabilität	19,21	18,57
EK-Quote	25,07	27,12
Nettoverschuldungsgrad	1,02	-0,03

Wie bereits ausgeführt, haben die Änderungen des RÄG 2014 wesentliche Auswirkungen auf die Umsatzerlöse und Umsatzrentabilität (als Ergebnis aus Umsatzerlöse / EBIT) des Jahres 2015. Unter Berücksichtigung der Gliederungsvorschriften des RÄG 2014 betragen die Umsatzerlöse des Jahres 2015 EUR 6.6 Millionen und die Umsatzrentabilität 63,39 %.

### 3.2. 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 30.06.2017 und zum 30.06.2016, welche keiner Abschlussprüfung (auch keiner prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13) 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. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die nachfolgenden Positionen des Zwischenabschlusses zum 30.06.2016 noch nach den Vorschriften vor RÄG 2014 gegliedert sind (daher wird noch eine unversteuerte Rücklage ausgewiesen).

(in TEUR)	<b>30.06.2017</b> <i>ungeprüft</i>	<b>30.06.2016</b> <i>ungeprüft</i>
<b>UGB Bilanz - AKTIVA</b>		
Immaterielle Vermögensgegenstände	32,65	18,07
Sachanlagen	124,68	122,76
Finanzanlagen	4.668,28	4.688,59
Vorräte	52,21	42,90
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	23.929,91	17.588,01
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	33,78	62,35
Rechnungsabgrenzungsposten	0,98	0,00
Aktive latente Steuer	14,00	0,00
<b>Summe AKTIVA</b>	<b>28.856,48</b>	<b>22.522,69</b>
<b>UGB Bilanz - PASSIVA</b>		
Grundkapital	145,40	145,40
Kapitalrücklage	2.841,80	2.841,80
Gewinnrücklagen	14,54	14,54
Bilanzverlust	-1.089,75	-323,94
Unversteuerte Rücklagen	0,00	8,98
Rückstellungen	369,31	669,68
Verbindlichkeiten	26.575,20	19.166,24
<b>Summe PASSIVA</b>	<b>28.856,48</b>	<b>22.522,69</b>
<b>(in TEUR)</b>		
Umsatzerlöse	2.182,01	2.080,50
EBIT	-1.326,87	-657,20 <sup>1</sup>
EBT	-1.327,13	-616,18

<sup>1</sup> Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass im EBIT unter anderem Beteiligungserträge (zB Ausschüttungen) berücksichtigt sind.

### 3.3. Ausgewählte Finanzinformationen zu Teilkonzernkonsolidierungen.

Die nachfolgenden Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage sind ergänzend zu den Daten der Jahresabschlüsse nach UGB und basieren auf den freiwillig von der Emittentin erstellten nach KFS/PG13 geprüften (nach EU-ProspektVO ungeprüften) IFRS-Teilkonzernkonsolidierungen der Jahre 2016 sowie 2015. 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)	31.12.2016 <i>Prüfung gem KFS/PG 13<sup>2</sup></i>	31.12.2015 <i>Prüfung gem KFS/PG 13</i>
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Umsatzerlöse	60.161	150.764
EBITDA	6.994	5.791
EBIT	6.746	5.601
EBT	6.353	5.033
Konzernergebnis	5.018	4.122
<b>Konzernbilanz</b>		
Bilanzsumme	61.523	64.089
Eigenkapital	12.217	10.675
Langfr Vermögenswerte	39.528	19.635
Kurzfr Vermögenswerte	21.995	44.454
Langfr Verbindlichkeiten	19.545	10.592
Kurzfr Verbindlichkeiten	29.761	42.822

Ergänzend werden im Folgenden die Finanzinformationen über die Vermögens- und Ertragslage für die freiwillig nach IFRS erstellten Teilkonzernkonsolidierungen zum 30.06.2016 und 30.06.2017 dargestellt. Es sei darauf hingewiesen, dass diese keiner Abschlussprüfung (auch keiner prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13) unterzogen wurden.

(in TEUR)	30.06.2017 <i>ungeprüft</i>	30.06.2016 <i>ungeprüft</i>
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Umsatzerlöse	20.527	13.741

<sup>2</sup> Es wird darauf hingewiesen, dass diese Prüfung der IFRS-Teilkonzernkonsolidierungen weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht dargestellt hat und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde.

EBITDA	-452	789
EBIT	-570	682
EBT	-598	315
Konzernergebnis	-813	123
<b>Konzernbilanz</b>		
Bilanzsumme	64.844	58.941
Eigenkapital	7.519	7.348
Langfr Vermögenswerte	40.062	19.766
Kurzfr Vermögenswerte	24.782	39.175
Langfr Verbindlichkeiten	17.598	11.354
Kurzfr Verbindlichkeiten	39.727	40.239

#### 4. RISIKOFAKTOREN

- 4.1. *Hervorgehobene Offenlegung von Risikofaktoren, die die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen können, ihren Verpflichtungen im Rahmen der Wertpapiere gegenüber den Anlegern nachzukommen (unter der Rubrik „Risikofaktoren“).*

Siehe dazu das Kapitel „Risikofaktoren“ (beginnend auf Seite 27).

## 5. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN

### 5.1. *Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin.*

#### 5.1.1. Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin.

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

#### 5.1.2. Ort der Registrierung der Emittentin und ihre Registrierungsnummer.

Die IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft ist registriert beim Landesgericht Linz als Firmenbuchgericht mit der Firmenbuchnummer FN 90173 h.

#### 5.1.3. 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 1988 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 10.02.2009, ist die Dauer der Emittentin nicht auf bestimmte Zeit beschränkt.

Mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 8.7.2008 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).

#### 5.1.4. Die Rechtsform und der Sitz der Emittentin; Rechtsordnung, in der sie tätig ist; Land der Gründung der Gesellschaft; Geschäftsanschrift und Telefonnummer ihres eingetragenen Sitzes (oder Hauptort der Geschäftstätigkeit, falls nicht mit dem eingetragenen Sitz identisch).

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 Telefonnummer der Emittentin lautet: +43 732 660847.

5.1.5. Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die in erheblichem Maße für die Bewertung der Solvenz der Emittentin relevant sind.

Die Emittentin (in ihrer Rolle als Kreditnehmerin) hatte zum Stichtag 31.12.2016 Kreditlinien bei österreichischen Kreditinstituten im Gesamtbetrag von rund EUR 14,10 Millionen ausgenutzt. Zum Stichtag 30.06.2017 wurden die aufgenommenen Kreditlinien im Gesamtbetrag von rund EUR 15,3 Millionen und zum Stichtag 30.09.2017 im Gesamtbetrag von rund EUR 15,8 Millionen ausgenutzt. Gleichzeitig wurden die Darlehen, welche die Emittentin als Darlehensgeberin verbundenen Unternehmen gewährt hat, seit dem 31.12. 2016 bis zum 30.09.2017 um rund EUR 6,6 Millionen auf rund EUR 23,4 Millionen erhöht.

5.2. *Investitionen*

5.2.1. Beschreibung der wichtigsten Investitionen seit dem Datum der Veröffentlichung des letzten Jahresabschlusses.

Seit dem 31.12.2016 hat die Emittentin, über Tochtergesellschaften drei neue Immobilien erworben. Es handelt sich dabei um folgende Tochtergesellschaften bzw Liegenschaften:

- Die MERINDA dreizehn Entwicklungs GmbH & Co KG hat die Liegenschaft Werkstättenweg 7-9/Geiselbergstraße 10-12, 1110 Wien um den Kaufpreis in Höhe von EUR 6.500.000,00 erworben.
- Die MERINDA vierzehn Entwicklungs GmbH & Co KG hat das Leopoldau Wohlfahrtsgebäude um EUR 370.000,00 erworben (KG 01613 Leopoldau, EZ 7150, GST-NR 1643/64).
- Die MERINDA fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG hat den A1 Turm gekauft um EUR 2.051.400,00 (Innerbergerstraße 17, KG 05220 Schwechat, EZ 1011, GST-NR .178/3).

Die Käufergesellschaft hat jeweils einen Liegenschafts Kaufvertrag über den Erwerb dieser Immobilien abgeschlossen. Die jeweilige Käufergesellschaft ist bzw wird in der Regel (mit Ausnahme der MERINDA fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG betreffend das Silo Schwechat A1 Turm) nicht als Eigentümerin der Liegenschaften im Grundbuch eingetragen. Das Grundbuch ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Verzeichnis, in das Grundstücke und die an ihnen bestehenden dinglichen Rechte eingetragen werden. Folgende Rechte können in das Grundbuch eingetragen werden: das Eigentum, das Wohnungseigentum, das Pfandrecht, das Baurecht, Dienstbarkeiten und Reallasten (von beiden gibt es verschiedene Arten); darüber hinaus kann durch Anmerkungen und Ersichtlichmachungen auf bestimmte rechtlich erhebliche Tatsachen hingewiesen werden. Die Bedeutung des Grundbuchs liegt vor allem darin, dass die erwähnten dinglichen Rechte, sohin eben auch das Eigentumsrecht, nur durch Eintragung in das Grundbuch erworben werden können.

Die Eintragung des Eigentumsrechts im Grundbuch löst Gebühren aus. Die IFA-Gruppe beabsichtigt, diese Liegenschaften (mit Ausnahme der MERINDA fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG betreffend das Silo Schwechat A1 Turm) in weiterer

Folge als Bauherrenmodelle zu strukturieren und bei Anlegern zu platzieren. Da die Liegenschaften an die künftigen Bauherren weiter veräußert werden soll, sobald die Platzierung des jeweiligen Bauherrenmodells erfolgt ist, wird die jeweilige Käufergesellschaft nicht als Eigentümerin der Liegenschaften im Grundbuch eingetragen. Vielmehr werden die künftigen Bauherren als Eigentümer eingetragen. Es kommt somit zu einer Sprungeintragung. Davon spricht man, wenn der (derzeitige außerbücherlich) Berechtigte nicht im Grundbuch eingetragen ist, und über seine Rechte verfügt, bevor es zu einer Eintragung seiner Rechte kommt. Die Bauherren als künftige Erwerber dieser Liegenschaften können ihr Eigentumsrecht nach Erwerb künftig gem § 22 GBG im Grundbuch einverleiben lassen.

Aufgrund des Umstands, dass die jeweiligen Käufergesellschaften (mit Ausnahme der MERINDA fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG betreffend das Silo Schwechat A1 Turm) die Liegenschaften kurz- bis mittelfristig an Bauherren weiterveräußern werden, handelt es sich nicht um klassische Investitionen. Diese Liegenschaften werden folglich auch im Umlaufvermögen der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH (und nicht im Anlagevermögen) bzw der jeweiligen Bauherrengesellschaft bilanziert. Soll die Platzierung als Bauherrenmodell nicht kurz- bis mittelfristig erfolgen, dann wird die Eintragung des Eigentumsrechts, wie im Fall des A1 Turms, im Grundbuch vorgenommen.

5.2.2. Angaben über die wichtigsten künftigen Investitionen der Emittentin, die von ihren Verwaltungsorganen bereits fest beschlossen sind.

Es wurden von der Emittentin seit dem 31.12.2016 keine Investitionen ins Anlagevermögen getätigt, die die Wesentlichkeitsschwelle in Höhe von EUR 200.000 überschreiten und es sind derzeit von den Verwaltungsorganen der Emittentin solche auch nicht beschlossen.

5.2.3. Angaben über voraussichtliche Quellen für Finanzierungsmittel, die zur Erfüllung der in 5.2.2 genannten Verpflichtungen erforderlich sind.

Entfällt.

## 6. GESCHÄFTSÜBERBLICK

### 6.1. *Haupttätigkeitsbereiche*

6.1.1. Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin unter Angabe 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.

Dabei ist die Geschäftstätigkeit der Emittentin fokussiert auf die Strukturierung und Durchführung von Bauherrenmodellen für ihre Kunden (siehe nachfolgend im Detail).

Die Emittentin bietet vereinzelt auch andere (Sachwert-)Anlageformen an, beispielsweise Vorsorgewohnungen.

## **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 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 gem 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 m<sup>2</sup> 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 Gesamthand Eigentum 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.

## **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.

Die Emittentin bietet darüber hinaus gemeinsam mit ihren Beteiligungsgesellschaften 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 gewachsene Mitarbeiterstruktur mit mittlerweile rund 140 Angestellten ermöglicht der Emittentin eine professionelle Umsetzung und Betreuung ihrer Projekte. Dabei erbringen die Beteiligungsgesellschaften der Emittentin als Dienstleister insbesondere folgende Tätigkeiten für Bauherrengemeinschaften:

#### 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.

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

Die IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-Gesellschaft m.b.H. & Co KG übernimmt als Auftragnehmerin der jeweiligen Bauherrengemeinschaft die Erstellung von Wirtschaftlichkeitsanalysen in Bezug auf konkrete Bauherrenimmobilien sowie die (wirtschaftliche) Vertretung von Bauherrengesellschaften nach außen. Für die jeweilige Bauherrengemeinschaft erstellt die IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-Gesellschaft m.b.H. & Co KG im Rahmen ihrer Auftragstätigkeit für Bauherrengemeinschaften insbesondere individuelle Investitionspläne unter Berücksichtigung der Angaben des von der Bauherrengemeinschaft beauftragten Architekten, Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie -analysen für verschiedene von der jeweiligen Bauherrengemeinschaft avisierten Entwicklungsvarianten und passt diese während des Bestehens der Bauherrengemeinschaft laufend an.

#### 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.

### Vermietung, Hausverwaltung und Facility Management

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

Die IFA Gruppe übernimmt 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. 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.

### Reinigungsleistungen

Weiters bietet die IFA Gruppe durch die icm Immobilien Comfort Management GmbH & Co KG und die ASSA Objektservice GmbH umfassende Reinigungskonzepte sowie Gebäudereinigung und Schädlingsbekämpfung an.

#### 6.1.2. Angabe etwaiger wichtiger neuer Produkte und/oder Dienstleistungen.

##### **Neue Produkte / Dienstleistungen: Etablierung eines eigenen Vertriebskanals**

Die IFA-Gruppe hat während ihrer langjährigen Tätigkeit bereits rund 450 Bauherrenmodelle mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,1 Milliarden für rund 7.000 Klienten verwirklicht. Beim Anlageprodukt Bauherrenmodell handelt es sich, anders als beispielsweise bei Anleihen, um unverbriefte Vermögensrechte.

Vor dem Hintergrund dieser bestehenden Kundenbasis strebt die IFA-Gruppe die Etablierung eines neuen Produkts an, nämlich die Etablierung eines eigenen Vertriebskanals für den Vertrieb von Finanzinstrumenten, wie insbesondere Anleihen.

Da der Vertrieb von Finanzinstrumenten eine konzessionspflichtige Tätigkeit darstellt, sollen diese Vertriebstätigkeiten von der IFA Invest GmbH, einem Tochterunternehmen der Emittentin, als vertraglich gebundener Vermittler unter dem Haftungsdach des konzessionierten Haftungsträgers DonauCapital Wertpapier GmbH erbracht werden. 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 gem § 136a GewO 1994. Als vertraglich gebundener Vermittler der DonauCapital Wertpapier GmbH wird sie bei der Erbringung von Wertpapierdienstleistungen (Annahme und Übermittlung von Aufträgen in Bezug auf angebotene Finanzinstrumente) stets im Namen und auf Rechnung der DonauCapital Wertpapier GmbH handeln. Die IFA Invest GmbH wird als vertraglich gebundener Vermittler der DonauCapital Wertpapier GmbH für die Vornahme ihrer (Vertriebs-)Tätigkeiten bestimmte Entgelte, einschließlich einer erfolgsabhängigen Provision im Falle erfolgreicher Platzierung von Investments, erhalten.

Auch die gegenständliche Anleihe wird von der Emittentin über die IFA Invest GmbH unter dem Haftungsdach der DonauCapital Wertpapier GmbH angeboten werden.

## 6.2. *Wichtigste Märkte.*

Die IFA Gruppe spricht Investoren aus ganz Österreich an.

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.

## 6.3. *Grundlage für etwaige Angaben der Emittentin zu ihrer Wettbewerbsposition.*

Die IFA Gruppe steht für 39-jährige Erfahrung in der Entwicklung, Vermarktung und Betreuung nachhaltiger Immobilienprojekte. Nach Aussagen 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 450 Bauherrenmodelle mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund EUR 2,1 Milliarden für rund 7.000 Klienten verwirklicht. Mit diesem Track Record gilt die IFA Gruppe als Österreichs Marktführer bei Bauherrenmodellen.

Grundlage für diese Aussagen über die Stellung der IFA als Marktführer 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, 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.

## 7. ORGANISATIONSSTRUKTUR

### 7.1. *Ist die Emittentin Teil einer Gruppe, kurze Beschreibung des Konzerns und der Stellung der Emittentin innerhalb der Gruppe.*

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

- ASSA Objektservice GmbH
- Condoreal GmbH
- Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH
- HS-Bauträger Gesellschaft m.b.H.
- icm Immobilien Comfort Management GmbH
- icm Immobilien Comfort Management GmbH & Co KG
- IFA Invest GmbH
- IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs-Gesellschaft m.b.H. & Co KG
- IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH
- ima Immobilien Management GmbH
- ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH
- IWB Institut für Wirtschaftberatung GmbH
- Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.
- SEM Energie- und Gebäudemanagement GmbH

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

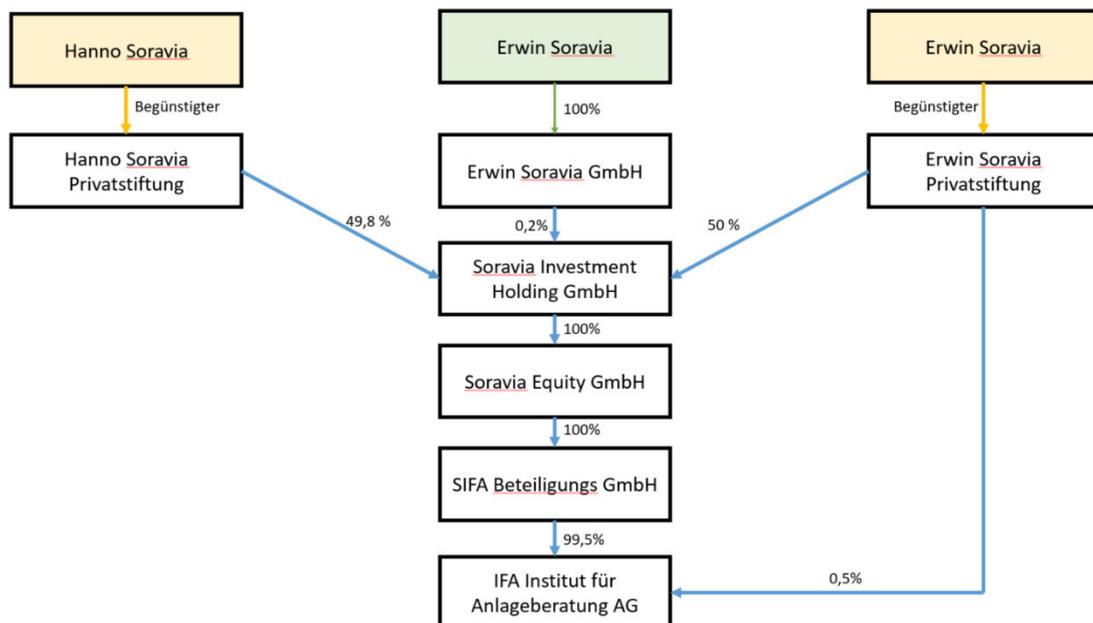
- CMP Data Business Institute GmbH
- WIBG Immobilienmanagement GmbH

Weiters sind folgende Tochtergesellschaften und Beteiligungen der Emittentin weder voll noch at equity konsolidiert:

- Condoreal Treuhand GmbH
- Hamerlingpark Holding GmbH
- HAPA Projektmanagement GmbH
- MERINDA acht Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA achtzehn Entwicklungs GmbH & Co KG

- MERINDA dreizehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA elf Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA fünfzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA sechzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA siebzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA vierzehn Entwicklungs GmbH & Co KG
- MERINDA zwölf Entwicklungs GmbH & Co KG
- Residenz am Hamerlingpark GmbH & Co KG
- WIBG Holding GmbH & Co KG
- WIBG Projektentwicklungs GmbH & Co KG

Die Emittentin selbst gehört dem übergeordneten Soravia-Konzern an. Die Aktien der Emittentin werden von der SIFA Beteiligungs GmbH (zu 99,5 %) und der Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG (zu 0,5 %) gehalten. Die SIFA Beteiligungs GmbH steht im alleinigen Eigentum der Soravia Equity GmbH, welche wiederum im alleinigen Eigentum der Soravia Investment Holding GmbH steht. Die Soravia Investment Holding GmbH hat derzeit folgende Gesellschafter: Die Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 50 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, die Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 49,8 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, sowie die Erwin Soravia GmbH, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 0,2 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält. Die Emittentin steht somit unter der indirekten Kontrolle der Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG und der Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG.



7.2. Ist die Emittentin von anderen Einheiten innerhalb der Gruppe abhängig, ist dies klar anzugeben und eine Erläuterung zu ihrer Abhängigkeit abzugeben.

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, einer indirekten Gesellschafterin der Emittentin**

Die Emittentin hat mit der Soravia Equity GmbH (FN 235124 x), ihrer (indirekten) Gesellschafterin, eine Dienstleistungsvereinbarung abgeschlossen, wonach die Soravia Equity GmbH für die Emittentin gegen jährliches Entgelt in Höhe von EUR 600.000,00 diverse Koordinations-, Organisations-, Management- und Kontrollaufgaben erbringt, die 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 gem § 9 KStG mit der Soravia Investment Holding GmbH als Gruppenträger. Die Steuerumlage beträgt 23 % des nach den Vorschriften des KStG ermittelten steuerpflichtigen Gewinnes. 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 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.

Die Steuerumlage stellt 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 31.12.2016 hat die Emittentin Darlehen in Summe von rund EUR 16,8 Millionen an verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben, wobei ein Großteil der Gesellschafterin der Emittentin, die SIFA Beteiligungs GmbH, in Höhe von rund EUR 12,2 Millionen gewährt worden ist. Zum Stichtag 30.06.2017 hat sich die Summe der ausstehenden Darlehen erhöht. Zu diesem Stichtag hatte die Emittentin Darlehen in Summe von rund EUR 20,9 Millionen an verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben.

Zum Stichtag 30.09.2017 hatte sich dieser Betrag nochmals erhöht. So hatte die Emittentin zu diesem Stichtag Darlehen mit einem Betrag von insgesamt rund EUR 23,4 Millionen an verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben. Der Großteil wird nach wie vor an die Gesellschafterin der Emittentin mit einem Betrag von rund EUR 18,4 Millionen gewährt. Es handelt sich somit um einen sogenannten „*upstream loan*“, welcher der Finanzierung der (zukünftigen) Geschäftstätigkeit der SIFA Beteiligungs GmbH, also unter anderem der Finanzierung von Immobilienankäufen, Projektentwicklungen und Projektgesellschaften, dient. Die jährlichen Gewinnausschüttungen der Emittentin werden mit den Forderungen gegenüber der SIFA Beteiligungs GmbH aufgerechnet. Sicherheiten bestehen für dieses Darlehen nicht. Die Muttergesellschaft der SIFA Beteiligungs GmbH, die Soravia Equity GmbH, hat im Gegenzug allerdings Garantieverpflichtungen zu Gunsten des IFA-Teilkonzerns sowie Tochtergesellschaften des IFA-Teilkonzerns in Höhe von rund EUR 20 Millionen gegenüber Bankinstituten oder sonstigen Dritten übernommen.

Darlehen in Höhe von rund EUR 4,6 Millionen sind an vollkonsolidierte Tochtergesellschaften vergeben. Darlehen in Höhe von rund EUR 400.000 sind an weitere verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben.

## **8. TRENDINFORMATIONEN**

- 8.1. *Erklärung, der zufolge es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in den Aussichten der Emittentin seit dem Datum der Veröffentlichung der letzten geprüften Jahresabschlüsse 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 gegeben.

8.2. *Informationen über bekannte Trends, Unsicherheiten, Nachfrage, Verpflichtungen oder Vorfälle, die voraussichtlich die Aussichten des Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinflussen dürften.*

Aufgrund der derzeit bestehenden Rahmenbedingungen, insbesondere des historisch niedrigen Zinsumfelds, des Vorsorgegedankens, Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Währungsentwicklung des Euro sowie die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien in attraktiven und wachsenden Ballungsräumen, sind Anlagen in Bauherrenmodelle (oder andere Sachwertanlagen, wie beispielsweise Vorsorgewohnungen) nach Ansicht der Emittentin weiterhin eine attraktive Anlageform für konservativ ausgerichtete Investoren.

Die Emittentin weist ausdrücklich darauf hin, dass insbesondere eine Änderung des Zinsumfelds hin zu höheren Zinsen auch zu einer Änderung in der Attraktivität von Immobilieninvestments und anderer Sachwertanlagen führen kann. Eine solche Änderung des Zinsumfelds kann daher auch zu einer Verminderung der Attraktivität der Produkte und Dienstleistungen der Emittentin und damit zu einem Rückgang des Geschäfts der Emittentin führen.

**9. GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN**

Es werden weder Gewinnprognosen noch Gewinnschätzungen abgegeben.

**10. VERWALTUNGS-, GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANE**

10.1. *Namen und Geschäftsadressen nachstehender Personen sowie ihre Stellung bei der Emittentin unter Angabe der wichtigsten Tätigkeiten, die sie außerhalb der Emittentin ausüben, sofern diese für die Emittentin von Bedeutung sind:*

a) Mitglieder der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane:

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:

<b>Vorstand:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>DI Michael Baert</u>, geb. 11.09.1964 vertritt gemeinsam mit einem weiteren Vorstandsmitglied oder einem Prokuristen seit 15.04.2013</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Mag. Erwin Soravia</u>, geb. 26.02.1967 Vorsitzender vertritt selbständig seit 01.10.2012;</li> </ul>

<b>Prokurist:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Mag. Harald Kitzberger</u>, geb. 19.08.1961 vertritt gemeinsam mit einem Vorstandsmitglied seit 21.04.2010</li> </ul>
<b>Aufsichtsratsmitglieder:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Rudolf Huber</u>, geb. 26.02.1948 Stellvertreter des Vorsitzenden</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Hanno Soravia</u>, geb. 28.08.1960 Vorsitzender</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Mag. Peter Steurer</u>, geb. 22.09.1980 Mitglied</li> </ul>

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

<b>Personen</b>	<b>Unternehmen</b>	<b>Position</b>
DI Michael Baert	ARGUS Direktbau GmbH (Deutschland)	Gesellschafter
	Condoreal GmbH	Geschäftsführer
	Condoreal Treuhand GmbH	Geschäftsführer
	Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH	Geschäftsführer
	HS-Bauträger Gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer
	IFA Invest GmbH	Geschäftsführer
	IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH	Geschäftsführer
	ima Immobilien Management GmbH	Geschäftsführer
	IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH	Geschäftsführer
	Lebensraum Lorystraße GmbH	Geschäftsführer
	PREMIUM Marinelligasse 13-15 und 17/ Schweidlgasse 18 und 20 GmbH & Co KG	Kommanditist
	Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer
	Rappgasse 3B GmbH	Geschäftsführer
	RealEffekt Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer/ Gesellschafter
Rudolf Huber	EVS Medizintechnik GmbH	Gesellschafter
	HR Immobilienbesitz- und Verwertungs-Gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer
Mag. Harald	Condoreal GmbH	Geschäftsführer

Kitzberger		
	Condoreal Treuhand GmbH	Geschäftsführer
	Fleischmarkt I Immobilienentwicklungs GmbH & Co KG	Kommanditist
	Green City Graz 2012 GmbH & Co KG	Kommanditist
	IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH	Geschäftsführer
	IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH	Geschäftsführer
	Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer
Mag. Erwin Soravia	ASSA Objektservice GmbH	Aufsichtsrat Stellvertreter des Vorsitzenden
	Condoreal GmbH	Geschäftsführer
	Condoreal Treuhand GmbH	Geschäftsführer
	„Das Millstatt“ Seehotel Betriebs GmbH	Gesellschafter
	Dorotheum GmbH	Aufsichtsrat Stellvertreter des Vorsitzenden
	Dorotheum Beteiligungs GmbH	Gesellschafter
	Erwin Soravia GmbH	Geschäftsführer/ Gesellschafter
	FK Austria Wien AG	Aufsichtsratsmitglied
	HS-Bauträger Gesellschaft m.b.H	Gesellschafter
	IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH	Geschäftsführer
	IFW Immobilien- und Finanzierungsberatungs GmbH	Geschäftsführer
	MERINDA sechs Entwicklungs GmbH & Co. KG	Kommanditist
	Pentagon Immobilienbesitz und Vermögensverwaltung Gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer
	Postgasse 8 Entwicklungs OG	Unbeschränkt haftender Gesellschafter
	SANDO Holding GmbH	Geschäftsführer
	SIFA Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Equity GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Investment Holding GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Medienbeteiligungs GmbH	Geschäftsführer/ Gesellschafter
	Soravia Properties GmbH	Geschäftsführer

	Soravia Service GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Wing GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Wing GmbH & Co KG	Kommanditist
	SPT Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer
	SPT Bulgaria EAD (Bulgarien)	Geschäftsführer
	Z-Invest s.r.o. (Slowakei, in Liquidation)	Gesellschafter
Hanno Soravia	Dorotheum Beteiligungs GmbH	Gesellschafter
	EBB-Gamma Holding GmbH	Geschäftsführer
	Hanno Soravia GmbH	Geschäftsführer/ Gesellschafter
	HS-Bauträger Gesellschaft m.b.H	Gesellschafter
	IHS Liegenschaftsverwaltung GmbH	Geschäftsführer/ Gesellschafter
	MSS Holding GmbH	Geschäftsführer
	Old Mill Holding GmbH	Geschäftsführer
	Soravia CEE Projektentwicklung GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Investment Holding GmbH	Geschäftsführer
	SOCO Management GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Medienbeteiligungs GmbH	Gesellschafter
	Soravia Service GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Properties GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Wing GmbH & Co KG	Kommanditist
	Soravia Wing GmbH	Gesellschafter/ Geschäftsführer
	SRED GmbH	Gesellschafter/ Geschäftsführer
	Vlora SHPK (Albanien)	Geschäftsführer
	WF Premium Food GmbH	Geschäftsführer
	Z-Invest s.r.o. (Slowakei, in Liquidation)	Gesellschafter
Mag. Peter Steurer	ASSA Objektservice GmbH	Aufsichtsratsmitglied
	Corestate VIE Developments GmbH	Geschäftsführer
	„Das Millstatt“ Seehotel Betriebs GmbH	Geschäftsführer
	DF Iota Holding GmbH	Geschäftsführer
	Hainburger Straße 15 ProjektentwicklungsgmbH	Geschäftsführer
	Luxembourg Investment Company 175 S.A.R.L. (Luxemburg)	Geschäftsführer
	SIFA Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer
	SoArt GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Equity GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Group GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Investment Holding GmbH	Prokurist

	Soravia Medienbeteiligungs GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Properties GmbH	Prokurist
	Soravia Service GmbH	Geschäftsführer
	Soravia Wing GmbH	Geschäftsführer
	SRED GmbH	Prokurist
	VVB GmbH	Gesellschafter
	VVTH GmbH	Geschäftsführer
	VVT Vermögensverwaltung GmbH	Geschäftsführer
	W3W22 Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer

b) persönlich haftende Gesellschafter bei einer Kommanditgesellschaft auf Aktien.

Entfällt.

10.2. *Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane sowie oberes Management/Interessenkonflikte.*

*Potenzielle Interessenkonflikte zwischen den Verpflichtungen gegenüber der Emittentin von Seiten der in Punkt 10.1 genannten Personen sowie ihren privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen müssen klar festgehalten werden. Falls keine derartigen Konflikte bestehen, ist eine dementsprechende 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 ausübt. 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 potentiellen Interessenkonflikten.

## 11. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

11.1. *Detaillierte Angaben zum Audit-Ausschuss der Emittentin, einschließlich der Namen der Ausschussmitglieder und einer Zusammenfassung des Aufgabenbereichs für die Arbeit des Ausschusses.*

Es besteht kein Prüfungsausschuss.

11.2. *Erfüllung von Corporate-Governance-Regelungen im Land der Gründung der Gesellschaft.*

Die Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex ist gesetzlich nicht zwingend, sondern erlangt nur aufgrund einer freiwilligen Selbstverpflichtung der einzelnen Unternehmen Geltung. Die Emittentin hat bis dato keine öffentliche Erklärung abgegeben, sich dem Österreichischen Corporate Governance Kodex zu

unterwerfen, sodass dieser auf die Emittentin nicht anzuwenden ist. Der Vorstand erachtet es nicht für notwendig, eine Unterwerfungserklärung abzugeben.

Unabhängig davon erfüllt die Emittentin jedoch alle zwingenden Bestimmungen des AktG.

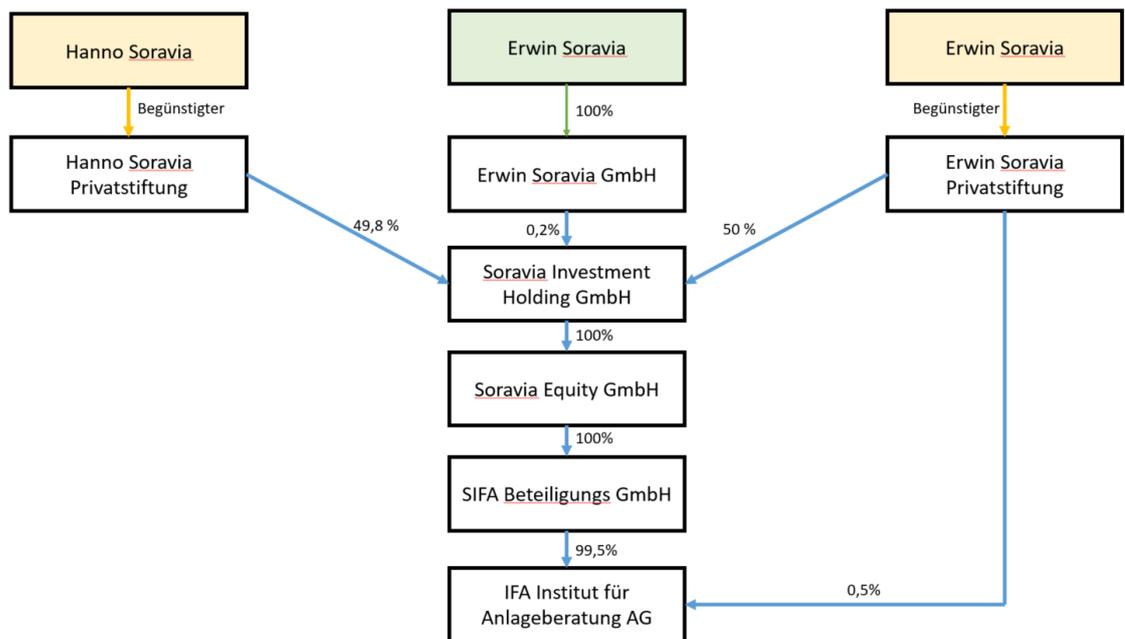
## 12. HAUPTAKTIONÄRE

### 12.1. *Kontrolle über die Emittentin, Beteiligungs- und Beherrschungsverhältnisse sowie Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs einer derartigen Kontrolle.*

Die Aktien der Emittentin werden im Wesentlichen von der SIFA Beteiligungs GmbH (zu 99,5 %) und der Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG (zu 0,5 %) gehalten.

So gut wie alle Aktien der Emittentin werden somit von einer einzigen Anteilseignerin, der SIFA Beteiligungs 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 SIFA Beteiligungs GmbH steht im alleinigen Eigentum der Soravia Equity GmbH, welche wiederum im alleinigen Eigentum der Soravia Investment Holding GmbH steht. Die Soravia Investment Holding GmbH hat derzeit folgende Gesellschafter: Die Erwin SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 50 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, die Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 49,8 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält, sowie die Erwin Soravia GmbH, welche einen Geschäftsanteil in Höhe von 0,2 % des Stammkapitals der Soravia Investment Holding GmbH hält. Die Emittentin steht somit wie nachfolgend dargestellt unter der indirekten Kontrolle der Hanno SORAVIA PRIVATSTIFTUNG und 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.

12.2. Sofern der Emittentin bekannt, Beschreibung etwaiger Vereinbarungen, deren Ausübung zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle der Emittentin führen könnte.

Entfällt.

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

#### 13.1. Historische Finanzinformationen

Folgende historische Finanzinformationen sind durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen:

- der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2015;
- der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2016;
- der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss der Emittentin zum 30.06.2017;
- die nach KFS/PG 13 geprüfte (nach EU-ProspektVO ungeprüfte) nach IFRS erstellte Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 31.12.2015;
- die nach KFS/PG 13 geprüfte (nach EU-ProspektVO ungeprüfte) nach IFRS erstellte Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 31.12.2016.
- die ungeprüfte nach IFRS erstellte Zwischen-Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 30.06.2016;

- die ungeprüfte nach IFRS erstellte Zwischen-Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 30.06.2017.

### 13.2. Jahresabschluss

Die Emittentin erstellt neben Einzelabschlüssen auch Teilkonzernkonsolidierungen ausschließlich auf freiwilliger Basis. Es werden sowohl Werte der geprüften UGB-Jahresabschlüsse als auch Werte der nach KFS/PG 13 geprüften (nach EU-ProspektVO ungeprüfte) IFRS-Teilkonzernkonsolidierungen für die letzten zwei Geschäftsjahre in diesem Prospekt aufgenommen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die sonstige Prüfung nach KFS/PG 13 der IFRS-Teilkonzernkonsolidierungen in ihrer Gesamtheit weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht eines Jahresabschlusses oder Konzernabschlusses darstellen und demzufolge kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben wurde. Der Konsolidierungskreis wurde von IFA Institut für Anlegerberatung Aktiengesellschaft festgelegt.

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

### 13.3. Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen

13.3.1. Es ist eine Erklärung dahingehend abzugeben, dass die historischen Finanzinformationen geprüft wurden. Sofern Bestätigungsvermerke über die historischen Finanzinformationen von den Abschlussprüfern abgelehnt wurden bzw. sofern sie Vorbehalte oder enthalten oder eingeschränkt erteilt wurden, sind diese Ablehnung bzw. diese Vorbehalte oder eingeschränkte Erteilung in vollem Umfang wiederzugeben und die Gründe dafür anzugeben.

Die UGB-Jahresabschlüsse zum 31.12.2015 und 31.12.2016 wurden einer Abschlussprüfung unterzogen. Gem dem Prüfungsurteil des Bestätigungsvermerks entsprechen die Jahresabschlüsse den gesetzlichen Vorschriften und vermitteln ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2015 und 31.12.2016 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für die an diesen Stichtagen endenden Geschäftsjahre in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Die IFRS-Teilkonzernkonsolidierungen wurden weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht, sondern lediglich einer Prüfung nach KFS/PG 13 unterzogen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die sonstige Prüfung nach KFS/PG 13 der IFRS-Teilkonzernkonsolidierungen in ihrer Gesamtheit weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht eines Jahresabschlusses oder Konzernabschlusses darstellen 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.

13.3.2. Angabe sonstiger Informationen im Registrierungsformular, das von den Abschlussprüfern geprüft wurde.

Entfällt, weil neben dem Einzelabschluss nach UGB keine Informationen von den

Abschlussprüfern geprüft wurden. Die IFRS-Teilkonzernkonsolidierungen werden freiwillig erstellt und nur einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG13 unterzogen. Damit wird aber kein Gesamturteil vergleichbar einem Bestätigungsvermerk abgegeben und es liegt daher weder eine Abschlussprüfung noch eine prüferische Durchsicht vor.

13.3.3. Wurden die Finanzdaten 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.

13.4. „Alter“ der jüngsten Finanzinformationen

Bei den jüngsten geprüften Finanzinformationen handelt es sich um den UGB-Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2016 sowie die nach KFS/PG 13 geprüfte (nach EU-ProspektVO ungeprüfte) Teilkonzernkonsolidierung zum 31.12.2016. Die geprüften Finanzinformationen sind daher zum Zeitpunkt dieses Prospekts nicht älter als 18 Monate.

Bei den jüngsten ungeprüften (weder einer Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 unterzogenen) Finanzinformationen handelt es sich um den Zwischenabschluss nach UGB zum 30.06.2017 sowie die Zwischen-Teilkonzernkonsolidierung zum 30.06.2017.

13.5. Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen

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

Dieser Prospekt enthält den ungeprüften (weder einer Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht oder einer sonstigen Prüfung nach KFS/PG 13 unterzogenen) Zwischenabschluss zum 30.06.2017 sowie die ungeprüfte Zwischen-Teilkonzernkonsolidierungen zum 30.06.2017 und 30.06.2016, welche in diesem Prospekt durch Verweis inkorporiert sind.

13.5.2. Wurde das Registrierungsformular mehr als neun Monate nach Ablauf des letzten geprüften Finanzjahres erstellt, muss es Zwischenfinanzinformationen enthalten, die sich zumindest auf die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres beziehen sollten. Wurden die Zwischenfinanzinformationen keiner Prüfung unterzogen, ist auf diesen Fall eindeutig zu verweisen.

Siehe dazu die Angaben unter 13.5.1.

### 13.6. *Gerichts- und Schiedsgerichtverfahren*

Die Emittentin sowie der Soravia-Konzern können im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowohl auf Kläger- als auch auf Beklagenseite in Rechtsstreitigkeiten, einschließlich Schiedsverfahren, sowie in staatliche Interventionen (zB Verwaltungsverfahren) involviert sein. In der Immobilien- und Baubranche betreffen solche Auseinandersetzungen 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 ist der IFA-Teilkonzern in einige Rechtsstreitigkeiten in einem für einen Konzern der Größe des IFA-Teilkonzerns üblichem Ausmaß involviert, für die teilweise Versicherungsdeckungen bestehen.

Gegen die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH wurden Ansprüche aus zwei Bauvorhaben in Höhe von insgesamt rund EUR 89.000 geltend gemacht. In einem der beiden Verfahren, in dem ein Anspruch in Höhe von EUR 31.000 geltend gemacht wurde, sind sowohl die Emittentin als auch die IWB Institut für Wirtschaftsberatung GmbH Beklagte.

Betreffend die ima Immobilien Management GmbH ist eine Kündigungsanfechtung einer ehemaligen Mitarbeiterin offen, wobei die Klage in erster Instanz bereits abgewiesen wurde. Es wurde Berufung erhoben.

Die Emittentin kann darüber hinaus Beklagte in Anlegerprozessen sein. Derzeit sind mehrere Verfahren betreffend das in der Vergangenheit vertriebene Anlageprodukt Pensionsvorsorgemodell "LifeClassSixty Plus" anhängig. Insgesamt wurden betreffend 98 Modelle Ansprüche geltend gemacht. Einige dieser Verfahren wurden bereits aufgrund von Verjährung zu Gunsten der Emittentin entschieden. Einige wenige Verfahren hat die Emittentin verglichen. Andere Verfahren wurden vorläufig ausgesetzt, weil die Erörterung der Gerichtsgutachten vom beauftragten Sachverständigen abgewartet wird. Auch diese gegen die Emittentin geltend gemachten Ansprüche sind mit erheblichen Kosten zu verteidigen und können zu finanziellen Schäden führen.

Ein vollständiges oder weitgehendes Unterliegen in diesen Rechtsstreitigkeiten, könnte erhebliche nachteilige Folgen für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben.

Darüber hinaus gab es eine Reihe von Verfahren, an denen Unternehmen des IFA-Teilkonzerns beteiligt waren, die während der letzten 12 Monate abgeschlossen bzw verglichen wurden. Dies betrifft insbesondere folgende Verfahren:

Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH hat eine Klage wegen Schadenersatzansprüchen in Höhe von EUR 86.109,68 gegen ein Bauunternehmen eingebracht. Die Klage wurde im August 2017 abgewiesen.

Weiters ist ein Verfahren betreffend gewerblichen Rechtsschutz / Urheberrecht gegen die ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH mit einem Streitwert von EUR 34.900 anhängig. Dieses Verfahren wurde mit einer von der ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH zu leistenden Aufwandsentschädigung von EUR 35.000,00 verglichen. Im Lichte dieser Zahlung haben die Parteien eine Übereinkunft abgeschlossen, dieses Verfahren nicht fortzusetzen.

Gegen die ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH war ein Verfahren beim ASG Wien wegen Ansprüchen aus einem Dienstverhältnis in Höhe von rund EUR 130.000,00. anhängig. Dieses Verfahren wurde durch eine Zahlungsvereinbarung von EUR 80.000,00, zu leisten durch die ivv Immobilien Verkauf und Vermietungs GmbH an einen ehemaligen Mitarbeiter, verglichen. Die erste Teilzahlung in Höhe von EUR 40.000,00 erfolgte am 20.04.2017. Die zweite Teilzahlung in Höhe von EUR 40.000,00 ist zum 31.01.2018 fällig.

Ende Juli 2017 wurde gegenüber der Emittentin eine Klage betreffend einen Ausgleichsanspruch aus Beendigung eines Kooperationsverhältnisses in Höhe von EUR 75.000,00 erhoben. Dieses Verfahren wurde durch einen Generalvergleich abgeschlossen wonach die Emittentin EUR 80.000,00 an die Gegenseite zu leisten hat. Die Gerichtskosten werden von der Gegenseite getragen.

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.

### *13.7. Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin*

Seit 31.12.2016 haben sich die Aussichten der Gruppe nicht wesentlich verschlechtert. Es wird auf den geprüften UGB-Jahresabschluss zum 31.12.2016 verwiesen.

Die Emittentin (in ihrer Rolle als Kreditnehmerin) hatte zum Stichtag 31.12.2016 Kreditlinien bei österreichischen Kreditinstituten im Gesamtbetrag von rund EUR 14,1 Millionen ausgenutzt. Zum Stichtag 30.06.2017 wurden die aufgenommenen Kreditlinien im Gesamtbetrag von rund EUR 15,3 Millionen und zum Stichtag 30.09.2017 im Gesamtbetrag von rund EUR 15,8 Millionen ausgenutzt. Gleichzeitig wurden die Darlehen, welche die Emittentin als Darlehensgeberin verbundenen Unternehmen gewährt hat, seit dem 31.12. 2016 bis zum 30.09.2017 um rund EUR 6,6 Millionen auf rund EUR 23,4 Millionen erhöht.

## 14. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 14.1. Aktienkapital

14.1.1. Anzugeben sind der Betrag des ausgegebenen Kapitals, die Zahl und Kategorien 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 aufgegliedert 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.

### 14.2. Satzung und Statuten der Gesellschaft

14.2.1. 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 10.02.2009 geändert.

## 15. WESENTLICHE VERTRÄGE

Wesentliche Verträge, welche bei der Gesellschaft nicht im normalen Geschäftsverlauf abgeschlossen wurden und dazu führen könnten, dass ein Mitglied des Soravia-Gruppe 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:

### ▪ **Dienstleistungsvertrag mit der Soravia Equity GmbH**

Die Emittentin hat mit der Soravia Equity GmbH (FN 235124 x), ihrer (indirekten) Gesellschafterin, eine Dienstleistungsvereinbarung abgeschlossen, wonach die Soravia Equity GmbH für die Emittentin bestimmte Koordinations-, Organisations-, Management- und Kontrollaufgaben erbringt,

welche für die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebs zwingend 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.

Der Vertrag kann von jeder Vertragspartei unter Einhaltung einer zweimonatigen Kündigungsfrist zum Jahresende beendet werden.

#### ▪ **Steuerumlagenvereinbarung mit der Soravia Investment Holding GmbH**

Die Emittentin ist seit dem Veranlagungsjahr 2009 Mitglied einer körperschaftsteuerlichen Unternehmensgruppe gem § 9 KStG mit der Soravia Investment Holding GmbH als Gruppenträger. Die Steuerumlage beträgt 23 % des nach den Vorschriften des KStG ermittelten steuerpflichtigen Gewinns. 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 31.12.2016 hat die Emittentin Darlehen in Summe von rund EUR 16,8 Millionen an verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben, wobei ein Großteil der Gesellschafterin der Emittentin, die SIFA Beteiligungs GmbH, in Höhe von rund EUR 12,2 Millionen gewährt worden ist. Zum Stichtag 30.06.2017 hat sich die Summe der ausstehenden Darlehen erhöht. Zu diesem Stichtag hatte die Emittentin Darlehen in Summe von rund EUR 20,9

Millionen an verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben.

Zum Stichtag 30.09.2017 hatte sich dieser Betrag nochmals erhöht. So hatte die Emittentin zu diesem Stichtag Darlehen mit einem Betrag von insgesamt rund EUR 23,4 Millionen an verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben. Der Großteil wird nach wie vor an die Gesellschafterin der Emittentin mit einem Betrag von rund EUR 18,4 Millionen gewährt. Es handelt sich somit um einen sogenannten „*upstream loan*“, welcher der Finanzierung der (zukünftigen) Geschäftstätigkeit der SIFA Beteiligungs GmbH, also unter anderem der Finanzierung von Immobilienankäufen, Projektentwicklungen und Projektgesellschaften, dient. Die jährlichen Gewinnausschüttungen der Emittentin werden mit den Forderungen gegenüber der SIFA Beteiligungs GmbH aufgerechnet. Sicherheiten bestehen für dieses Darlehen nicht. Die Muttergesellschaft der SIFA Beteiligungs GmbH, die Soravia Equity GmbH, hat im Gegenzug allerdings Garantieverpflichtungen zu Gunsten des IFA-Teilkonzerns sowie Tochtergesellschaften des IFA-Teilkonzerns in Höhe von rund EUR 20 Millionen gegenüber Bankinstituten oder sonstigen Dritten übernommen.

Darlehen in Höhe von rund EUR 4,6 Millionen sind an vollkonsolidierte Tochtergesellschaften vergeben. Darlehen in Höhe von rund EUR 400.000 sind an weitere verbundene Unternehmen/nahestehende Personen vergeben.

Die Verzinsung erfolgt fremdüblich.

#### *Gesellschafterdarlehen der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH*

Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH hat ein Gesellschafterdarlehen über EUR 2.000.000 an die WIBG Holding GmbH & Co KG gewährt. Die Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH ist Kommanditist der WIBG Holding GmbH & Co KG und hält 25 % der Haftsumme, die übrigen 75 % der Haftsumme werden von der zweiten Kommanditistin der WIBG Holding GmbH & Co KG, der SoReal GmbH, einer Schwestergesellschaft der Emittentin, gehalten. Die WIBG Holding GmbH & Co KG wiederum ist alleinige Kommanditisten der WIBG Projektentwicklungs GmbH & Co KG. Die WIBG Projektentwicklungs GmbH & Co KG entwickelt eine Liegenschaft im 10 Wiener Gemeindebezirk, Triesterstraße 89-91. Die Liegenschaft befindet sich in der Nachbarschaft des Stadtentwicklungsprojekts Wohnquartier Biotope City.

Dieses Gesellschafterdarlehen der Freude am Wohnen Wohnbau-GmbH an die WIBG Projektentwicklungs GmbH & Co KG ist fremdüblich verzinst und die Laufzeit endet am 31.03.2020. Per 30.09.2017 beträgt der aushaftende Kreditstand EUR 1.042.363.

#### *Vertriebsvereinbarungen und Provisionsverträge*

Die Emittentin hat 2018 mit der IFA Invest GmbH einen Vertrag über die Vermittlung von Finanzinstrumenten iSd § 3 Abs 2 Z 3 Wertpapieraufsichtsgesetz 2018 – WAG 2018 abgeschlossen. Die in diesem Vertrag vereinbarten Vertriebstätigkeiten sollen von der IFA Invest GmbH unter dem Haftungsdach der DonauCapital Wertpapier GmbH erbracht werden. Als vertraglich gebundener Vermittler wird 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 DonauCapital Wertpapier GmbH handeln.

Weiters wird die Emittentin je nach Bedarf und eigenen Ermessen Tippgeberverträge abschließen. 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 GmbH, weitergeben und/oder auf andere Art Kontakte zwischen einem potentiellen 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. Diese Kunden haben somit insoweit ein Vorzugsrecht betreffend die Teilschuldverschreibungen, da sie nur ein reduziertes Agio leisten müssen.

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.

## **16. ANGABEN VON SEITEN DRITTER, ERKLÄRUNGEN VON SEITEN SACHVERSTÄNDIGER UND INTERESSENERKLÄRUNGEN**

- 16.1. *Wird in das Registrierungsformular eine Erklärung oder ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt, so sind der Name, die Geschäftsadresse, die Qualifikationen und — falls vorhanden — das wesentliche Interesse an der Emittentin anzugeben. Wurde der Bericht auf Ersuchen der Emittentin erstellt, so ist eine diesbezügliche Erklärung dahingehend abzugeben, dass die aufgenommene Erklärung oder der aufgenommene Bericht in der Form und in dem Zusammenhang, in dem sie bzw er aufgenommen wurde, die Zustimmung von Seiten dieser Person erhalten hat, die den Inhalt dieses Teils des Registrierungsformulars gebilligt hat.*

Entfällt.

- 16.2. *Sofern Angaben von Seiten Dritter übernommen wurden, ist zu bestätigen, dass diese Angaben korrekt wiedergegeben wurden und dass — soweit es der Emittentin bekannt ist und sie aus den von dieser dritten Partei veröffentlichten Informationen ableiten konnte — keine Tatsachen unterschlagen wurden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden. Darüber hinaus hat die Emittentin die Quelle(n) der Informationen anzugeben.*

Es wurden die unter Punkt 6.3 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.

## 17. EINSEHBARE 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;
  - RÜCKKAUFVERPFLICHTUNG;
  - ERKLÄRUNG GEMÄSS VO (EG) NR. 809/2004 VOM 29.04.2004 IN DER GELTENDEN FASSUNG UND FERTIGUNG GEMÄSS KAPITALMARKTGESETZ;
  - SATZUNG DER EMITTENTIN.
  
- (ii) Historische Finanzinformationen:
  - der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2015;
  - der geprüfte nach UGB erstellte Jahresabschluss der Emittentin zum 31.12.2016;
  - der ungeprüfte nach UGB erstellte Zwischenabschluss der Emittentin zum 30.06.2017;
  - die nach KFS/PG 13 geprüfte (nach EU-ProspektVO ungeprüfte) nach IFRS erstellte Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 31.12.2015;
  - die nach KFS/PG 13 geprüfte (nach EU-ProspektVO ungeprüfte) nach IFRS erstellte Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 31.12.2016.
  - die ungeprüfte nach IFRS erstellte Zwischen-Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 30.06.2016;
  - die ungeprüfte nach IFRS erstellte Zwischen-Teilkonzernkonsolidierung der Emittentin zum 30.06.2017;
  - die geprüften Geldflussrechnungen der Emittentin für die Geschäftsjahre 2015 und 2016.

Der Prospekt (inklusive Anlagen) und historische Finanzinformationen sind auf der Homepage der Emittentin [www.ifa.at](http://www.ifa.at) unter dem Menüpunkt „Projekte“ 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. *Alle Personen, die für die im Prospekt gemachten Angaben bzw für bestimmte Abschnitte des Prospekts verantwortlich sind. Im letzteren Fall sind die entsprechenden Abschnitte aufzunehmen. Im Falle von natürlichen Personen, zu denen auch Mitglieder der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane der Emittentin gehören, sind der Name und die Funktion dieser Person zu nennen. Bei juristischen Personen sind Name und eingetragener Sitz der Gesellschaft anzugeben.*
- 1.2. *Erklärung der für den Prospekt verantwortlichen Personen, dass sie die erforderliche Sorgfalt haben walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen weggelassen werden, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können. Ggf Erklärung der für bestimmte Abschnitte des Prospekts verantwortlichen Personen, dass sie die erforderliche Sorgfalt haben walten lassen, um sicherzustellen, die in dem Teil des Prospekts genannten Angaben, für die sie verantwortlich sind, ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen weggelassen werden, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.*

Siehe Punkt C 1. 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 das Kapitel „Risikofaktoren“ (beginnend auf Seite 27).

#### 3. GRUNDLEGENDE ANGABEN

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

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 DonauCapital Wertpapier 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

öffentliches Angebot der Schuldverschreibungen 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 potentiellen Zeichnern an die von der Emittentin gewählten Vertriebspartner, sohin die IFA Invest GmbH als vertraglich gebundener Vermittler der Donau Capital Wertpapier GmbH oder durch Kontaktherstellung zwischen dieser und potentiellen Zeichnern erfolgen. Bei erfolgreicher Durchführung des Angebots erhalten die vorgenannten Partnerunternehmen eine Vergütung (Verkaufsprovision), deren Höhe unter anderem von der Höhe des Gesamtnennbetrags der Schuldverschreibungen im Rahmen des Angebots abhängt und die in Summe bis zu 2 % des Bruttoemissionsvolumens betragen kann. Diese Unternehmen haben daher ein Interesse am Erhalt dieser Verkaufsprovision. Insofern haben die vorgenannten Partnerunternehmen auch ein wirtschaftliches Interesse an der erfolgreichen Durchführung des Angebots, aus dem sich ein möglicher Interessenkonflikt ergeben kann.

Weiters nimmt die SEMPER CONSTANTIA PRIVATBANK AG im Rahmen ihres ordentlichen Geschäftsbetriebs an der Emission teil, um als Zahlstellenbank Gebühren zu erzielen.

Die SEMPER CONSTANTIA PRIVATBANK AG 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, Gesamtkosten der Emission*

Die Emittentin macht das Angebot und beabsichtigt, den Nettoemissionserlös aus der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen primär für mögliche Immobilien-Akquisitionen (Liegenschaften), allenfalls auch die Optimierung bestehender Finanzierungen, Erwerb von Unternehmensbeteiligungen, die der Expansion des Geschäftsmodells dienen und sonstige allgemeine Unternehmenszwecke heranzuziehen. 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.

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 10,5 % 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 110.000,00.

#### **4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW ZUM HANDEL ZUZULASSENEN WERTPAPIERE**

##### *4.1. Beschreibung des Typs und der Kategorie der anzubietenden und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere.*

Bei den Schuldverschreibungen handelt es sich um nicht nachrangige, fixverzinsliche und auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen.

Die Laufzeit beträgt 4 Jahre, und beginnt am 02.05.2018 (einschließlich) und endet am 02.05.2022 (ausschließlich).

Die ISIN lautet AT0000A1Z1Z9.

##### *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 für Handelssachen 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. Angabe, ob es sich bei den Wertpapieren um Namenspapiere oder um Inhaberpapiere handelt und ob die Wertpapiere verbrieft oder stückelos sind. In letzterem Fall sind der Name und die Anschrift des die Buchungsunterlagen führenden Instituts zu nennen.*

Es handelt sich um auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen.

Die Teilschuldverschreibungen werden gem § 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 gem 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 gem den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB CSD GmbH und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gem 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 Einzelverbriefung sind ausgeschlossen.

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren oder in ein Handelssystem einbezogen werden.

Folglich besteht das Risiko, dass ein Verkauf der Schuldverschreibungen später nicht oder nur zu wirtschaftlich unattraktiven Preisen möglich sein wird.

#### 4.4. *Währung der Wertpapieremission.*

Die Teilschuldverschreibungen lauten auf Euro.

#### 4.5. *Rang der Wertpapiere, die angeboten und/oder zum Handel zugelassen werden sollen, einschließlich der Zusammenfassung etwaiger Klauseln, die den Rang beeinflussen können oder das Wertpapier derzeitigen oder künftigen Verbindlichkeiten der Emittentin nachordnen können.*

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.

#### 4.6. *Beschreibung der Rechte die an die Wertpapiere gebunden sind - einschließlich ihrer etwaigen 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, oder Wandlungsrechte verbunden.

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

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

Die Inhaber von Schuldverschreibungen sind dahingegen nicht berechtigt, die

Schuldverschreibungen 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 Schuldverschreibungen. Die Emittentin wäre ohne Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der Anleihegläubiger nicht in der Lage, die Schuldverschreibungen in der Form überhaupt zu begeben oder die Emittentin müsste die erhöhten Absicherungskosten in den Rückzahlungsbetrag bzw die Verzinsung der Schuldverschreibungen einberechnen und dadurch die Rendite der Anleihegläubiger reduzieren. Potentielle 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 Schuldverschreibungen investieren.

Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Schuldverschreibung (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) es zu einem Kontrollwechsel bei der Emittentin kommt;
- (ii) die Emittentin mit der Erfüllung einer Verpflichtung zur Zahlung von Kapital und Zinsen aus einer von ihr eingegangenen Kreditverbindlichkeit gegenüber einer Bank in Verzug gerät und dieser Verzug von einem (Schieds-) Gericht oder einer Verwaltungsbehörde rechtskräftig festgestellt worden ist und nicht binnen 15 Tagen nach Rechtskraft Erfüllung eintritt („Cross Default“);
- (iii) die Emittentin eine sonstige wesentliche Verpflichtung aus den Schuldverschreibungen 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 Schuldverschreibungen zu kündigen oder sonst vorzeitig zur Rückzahlung fällig zu stellen.

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

Der Zinssatz wird 4 % p.a. betragen. Der Zinslauf beginnt mit 02.05.2018 oder, sofern die Zeichnung später erfolgt, am jeweiligen Bankarbeitstag der erstmaligen Ausgabe einer jeden Teilschuldverschreibung durch die Emittentin an den Anleihegläubiger. Die Zinsen sind halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 31.03. und 30.09. eines Jahres, erstmalig am 30.09.2018 fällig.

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

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 tatsächlichen Anzahl an Tagen (365 bzw 366) im Kalenderjahr. Die Berechnung erfolgt somit taggenau/taggenau (actual/actual gem ICMA-Regelung).

Die Teilschuldverschreibungen werden am 02.05.2022 zurückgezahlt, sofern nicht vorher vorzeitig gekündigt, zurückgezahlt oder angekauft und entwertet wurde. 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.

Angaben zur derivativen Komponente

Entfällt, weil die Teilschuldverschreibungen keine derivative Komponente haben.

4.8. *Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Darlehenstilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren.*

Die Teilschuldverschreibungen werden am 02.05.2022 zurückgezahlt, sofern nicht vorher gekündigt, zurückgezahlt oder angekauft und entwertet wurden.

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.

Wird auf Initiative der Emittentin oder des Wertpapierinhabers eine vorzeitige Tilgung ins Auge gefasst, so ist sie unter Angabe der Tilgungsbedingungen und –voraussetzungen zu beschreiben.

Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger ist ausgeschlossen. Den Anleihegläubigern kommt jedoch ein Rückverkaufsrecht zu. Die Emittentin wird gesondert und getrennt von den Anleihebedingungen jedem Anleihegläubiger, der das Recht hat, über seine Schuldverschreibungen zu verfügen, unwiderruflich das Recht einräumen, von der Emittentin zu verlangen, dass sie seine Schuldverschreibungen (nach Wahl des jeweiligen Anleihegläubigers einzelne oder alle) während der Laufzeit zum Rückkaufspreis in Höhe von 90 % des Nennbetrags zurückkauft. Die Konditionen sind aus der beiliegenden Rückkaufverpflichtung der Emittentin ersichtlich.

Es steht somit jedem Anleihegläubiger frei, seine Schuldverschreibungen zu einem Preis

in Höhe von 90 % des Nennbetrags entsprechend den Bedingungen dieser Rückkaufverpflichtung an die Emittentin zu verkaufen.

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 Schuldverschreibungen (zum Teil oder zur Gänze) zu ihrem Nennbetrag zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener ausstehender Zinsen zu kündigen. Die Verständigung des Anleihegläubigers kann durch Veröffentlichung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder, falls diese ihr Erscheinen einstellen, in einer anderen Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich erfolgen. Jede vorzeitige Rückzahlung aufgrund einer solchen Kündigung durch die Emittentin muss sich auf Schuldverschreibungen im Nennbetrag oder eines Vielfachen davon beziehen.

4.9. *Angabe der Rendite. Dabei ist die Methode zur Berechnung der Rendite in Kurzform darzulegen.*

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.

Bei Annahme eines Erwerbsbetrages für die Anleihe von 101 % 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 rund 3,73 %.

4.10. *Vertretung von Schuldtitelinhabern unter Angabe der die Anleger vertretenden Organisation und der auf die Vertretung anwendbaren Bestimmungen. Angabe des Ortes, an dem die Öffentlichkeit die Verträge einsehen kann, die diese Vertretung regeln.*

Das österreichische Recht sieht im Falle der Insolvenz der Emittentin die Vertretung der Gläubiger durch einen gerichtlich bestellten Kurator vor. Darüber hinaus findet keine Vertretung der Anleihegläubiger statt.

4.11. *Im Falle von Neuemissionen Angabe der Beschlüsse, Ermächtigungen und Billigungen, die die Grundlage für die erfolgte bzw noch zu erfolgende Schaffung der Wertpapiere und/oder deren Emission bilden.*

Vorstandsbeschluss und Aufsichtsratsbeschluss, jeweils vom 27.11.2017.

4.12. *Im Falle von Neuemissionen Angabe des erwarteten Emissionstermins der Wertpapiere.*

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

02.05.2018 oder, sofern die Zeichnung später erfolgt, der jeweilige Bankarbeitstag der erstmaligen Ausgabe einer jeden Schuldverschreibung durch die Emittentin an den Anleihegläubiger.

4.13. *Darstellung etwaiger Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere.*

Die Teilschuldverschreibungen sind Inhaberwertpapiere und grundsätzlich frei übertragbar. Beschränkungen der Übertragbarkeit können sich aus den anwendbaren Regeln der Clearingsysteme ergeben.

4.14. *Hinsichtlich des Herkunftslands der Emittentin und des Lands bzw der Länder, in dem bzw denen das Angebot unterbreitet oder die Zulassung zum Handel beantragt wird, sind folgende Angaben zu machen:*

4.14.1. *Angaben über die an der Quelle einbehaltene Einkommensteuer auf die Wertpapiere:*

4.14.1.1. *Einbehalt von Steuern gem den Anleihebedingungen*

Die Emittentin wird sämtliche in Bezug auf die Schuldverschreibungen zu zahlenden Beträge ohne Einbehalt oder Abzug von 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 auferlegt, erhoben, eingezogen, einbehalten oder festgesetzt werden („Steuern“), zahlen, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist für die Emittentin gesetzlich vorgeschrieben. In einem solchen Fall wird die Emittentin die betreffenden Steuern einbehalten oder abziehen und die einbehaltenen oder abgezogenen Beträge an die zuständigen Behörden zahlen. Die Emittentin ist nicht verpflichtet, wegen eines solchen Einhalts oder Abzugs zusätzliche Beträge an Kapital oder Zinsen zu zahlen.

4.14.1.2. *Steuerliche Grundlagen*

Dieser Abschnitt zur Besteuerung enthält eine kurze Zusammenfassung betreffend einige wichtige Grundsätze, die im Zusammenhang mit Forderungswertpapieren wie den Teilschuldverschreibungen der Emittentin in Österreich bedeutsam sind. Die folgenden steuerlichen Ausführungen erheben nicht den Anspruch, sämtliche steuerliche Überlegungen, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, dem Halten oder der Veräußerung der Forderungswertpapiere maßgeblich sein könnten, vollständig wiederzugeben.

Die folgenden Erläuterungen sind allgemein gehalten. Die dargestellte steuerrechtliche Beurteilung basiert auf der derzeitigen Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen höchstrichterlichen Rechtsprechung. Zukünftige Änderungen der Gesetzeslage, der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können nicht ausgeschlossen werden. Die Folgen aus einer auch rückwirkenden Änderung der Gesetzeslage, der steuerlichen Verwaltungspraxis und der Rechtsprechung sind ausschließlich Risiko des Anlegers und von diesem zu tragen.

Eine Haftung für den tatsächlichen Eintritt der dargestellten steuerlichen Konsequenzen kann daher nicht übernommen werden. Die folgenden Ausführungen unterliegen der Prämisse, dass die Forderungswertpapiere an einen in rechtlicher und tatsächlicher

Hinsicht unbestimmten Personenkreis angeboten werden (*public placement*).

Diese Zusammenfassung erhebt keinen Anspruch auf umfassende Behandlung aller steuerlichen Aspekte, die für die Entscheidung relevant sein mögen, eine Anleihe zu kaufen, zu halten oder zu veräußern, und geht insbesondere nicht auf die individuellen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers ein. 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 seines Vertrauens konsultiert.

Bei der steuerlichen Beurteilung wird von folgenden in- und ausländischen Investorengruppen ausgegangen: (i) in- und ausländische natürliche Personen; (ii) institutionelle Investoren in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft sowie (iii) österreichische Privatstiftungen.

Natürliche Personen, die in Österreich einen Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, unterliegen grundsätzlich mit ihrem gesamten Welteinkommen der Einkommensteuer in Österreich (unbeschränkte Einkommensteuerpflicht). Natürliche Personen, die weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben, unterliegen nur mit bestimmten Inlandseinkünften der Einkommensteuer in Österreich (beschränkte Einkommensteuerpflicht).

Ebenso unterliegen Körperschaften, die in Österreich ihren Sitz und/oder den Ort ihrer Geschäftsleitung haben, grundsätzlich mit ihrem gesamten Welteinkommen der Körperschaftsteuer in Österreich (unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht). Körperschaften, die in Österreich weder ihren Sitz noch den Ort ihrer Geschäftsleitung haben, unterliegen nur mit bestimmten inländischen Einkünften der Körperschaftsteuer in Österreich (beschränkte Körperschaftsteuerpflicht).

#### *4.14.1.3. Besteuerung der Anleihezinsen beim Investor*

##### *4.14.1.3.1. In- und ausländische natürliche Personen*

Zinsen und andere Erträge aus Kapitalforderungen jeder Art, wie zum Beispiel Anleihezinsen, zählen – wenn es sich bei dem Forderungswertpapier um Privatvermögen einer natürlichen Person handelt – zu den Einkünften aus Kapitalvermögen (§ 27 Abs 2 Z 2 EStG). Werden die Zinsen über eine inländische kuponauszahlende oder depotführende Stelle ausbezahlt, dann kommt es bei Anleihezinsen zum Abzug der Kapitalertragsteuer (KESt) in Höhe von 27,5 %. Werden die Forderungswertpapiere zusätzlich an einen in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht unbestimmten Personenkreis angeboten (*public placement*), besteht über den Abzug von KESt hinaus keine Einkommensteuerpflicht (Endbesteuerung gem § 97 EStG), ausgenommen in den Fällen der Regelbesteuerungsoption (§ 27a Abs 5 EStG) und des Verlustausgleichs (§ 27 Abs 8 iVm § 93 Abs 6 EStG).

Die Zinsen unterliegen, wenn sie nicht über eine inländische kuponauszahlende Stelle ausbezahlt werden, unter der Voraussetzung eines *public placement* in Österreich einer Besteuerung mit einem begünstigten Satz von 27,5 %. Da es in diesem Fall nicht zum Abzug von KESt kommt, müssen die zugeflossenen Zinsen allerdings in der Steuererklärung angegeben und im Wege der Veranlagung versteuert werden.

Steuerpflichtige, deren allgemeiner Steuertarif unter 27,5 % liegt, können einen Antrag auf Regelbesteuerung mit dem progressiven Einkommensteuersatz stellen. Ein Regelbesteuerungsantrag muss sich jedoch auf sämtliche einem besonderen Steuersatz von 27,5 % bzw 25 % (anwendbar bei Geldeinlagen und sonstige nicht verbriefte Forderungen bei Kreditinstituten) unterliegenden Einkünfte beziehen. Soweit Aufwendungen und Ausgaben mit endbesteuerten oder mit dem 27,5 %igen bzw 25 %igen Sondersteuersatz zu versteuernden Kapitalerträgen in Zusammenhang stehen, sind sie auch im Rahmen der Regelbesteuerung nicht abzugsfähig.

Natürliche Personen, die in Österreich weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben (beschränkt Steuerpflichtige), unterliegen mit den erzielten Zinseinkünften der beschränkten Steuerpflicht und dem KEST-Abzug in Österreich.

Personen mit Ansässigkeit in einem Drittstaat unterliegen mit den Zinseinkünften regelmäßig einer Doppelbesteuerung, da sie zusätzlich zum KEST-Abzug in der Regel in ihrem Ansässigkeitsstaat unbeschränkt steuerpflichtig sind. In Abhängigkeit der Ausgestaltung des jeweils anzuwendenden Doppelbesteuerungsabkommens, kann die in Österreich einbehaltene KEST ganz oder teilweise rückerstattet werden. Sollte der Drittstaat am automatischen Informationsaustausch mit Österreich teilnehmen.

Inländische Zinseinkünfte natürlicher Personen, die in einem anderen EU-Mitgliedstaat ansässig sind, unterliegen seit 01.01.2017 ebenfalls der österreichischen Kapitalertragsteuer. Natürliche Personen, deren steuerlicher Ansässigkeitsstaat im Rahmen des automatischen Informationsaustauschs mit Österreich kooperiert, haben jedoch die Möglichkeit, durch Vorlage einer steuerlichen Ansässigkeitsbescheinigung vom österreichischen KEST-Abzug ausgenommen zu werden. In diesem Fall unterliegen die Zinserträge des Schuldners in der Regel der Besteuerung im Ansässigkeitsstaat.

Die Ausführungen dieses Kapitels gehen ausschließlich auf eine allfällige Quellenbesteuerung in Österreich ein. Nicht dargestellt werden die steuerlichen Bestimmungen im Ansässigkeitsstaat des Anlegers.

#### *4.14.1.3.2. Institutionelle Investoren in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft*

Zinszahlungen des Schuldners an österreichische Kapitalgesellschaften sind steuerpflichtig (25 % Körperschaftsteuer). Die Zinsen unterliegen grundsätzlich einem Kapitalertragsteuerabzug in Höhe von 25 %. Die Kapitalertragsteuer (KEST) ist von der auszahlenden Gesellschaft an das Finanzamt abzuführen (§ 95 Abs 2 Z 1 EStG). Die einbehaltene und entrichtete Kapitalertragsteuer kann bei der zinsenempfangenden Kapitalgesellschaft im Rahmen der eigenen Körperschaftsteuerveranlagung auf die zu entrichtende Körperschaftsteuer angerechnet bzw, wenn kein steuerpflichtiger Gewinn erzielt wird, rückerstattet werden.

Körperschaften, die Betriebseinnahmen aus den Teilschuldverschreibungen beziehen, können den Abzug der Kapitalertragsteuer durch Abgabe einer Befreiungserklärung gem § 94 Z 5 EStG vermeiden.

Ausländische institutionelle Investoren unterliegen mit Einkünften aus den Teilschuldverschreibungen in Österreich nicht der Steuerpflicht, sofern diese Einkünfte nicht Einkünfte aus Gewerbebetrieb (in der Regel durch Begründung einer inländischen

Betriebsstätte) im Sinne des § 98 Abs 1 Z 3 EStG darstellen (Ausnahme von der beschränkten Steuerpflicht betreffend Zinsen gem § 98 Abs 1 Z 5 lit b) TS 1 EStG).

#### *4.14.1.3.3. Österreichische Privatstiftungen*

Privatstiftungen nach dem Privatstiftungsgesetz, welche die Voraussetzung des § 13 Abs 1 KStG erfüllen und Forderungswertpapiere nicht im Betriebsvermögen halten, unterliegen mit den daraus zugeflossenen Zinsen gem § 13 Abs 3 Z 1 KStG der so genannten Zwischenbesteuerung mit einem Steuersatz von 25 % unter der Voraussetzung eines public placement der Forderungswertpapiere in Österreich. Die Zwischensteuer wird bei Zuwendungen an Begünstigte, die der KEST unterliegen, wieder gutgeschrieben. Insofern ist die Zwischensteuer wirtschaftlich betrachtet eine Vorwegbesteuerung von späteren Zuwendungen an Begünstigte.

Nach Maßgabe des § 94 Z 12 EStG erfolgt bei Zinszahlungen an Privatstiftungen kein KEST-Abzug (eine Steuerpflicht im Rahmen der Veranlagung – Zwischensteuer – ist aber gegeben).

#### *4.14.1.4. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen*

##### *4.14.1.4.1. In- und ausländische natürliche Personen*

Die realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen (durch die Veräußerung der Wertpapiere) unterliegen unabhängig von der Behaltedauer unter der Voraussetzung eines public placement ebenfalls einem Steuersatz von 27,5 %. Zu Einkünften aus Kapitalvermögen zählen unter anderem Einkünfte aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung der Teilschuldverschreibungen. Bemessungsgrundlage ist in der Regel der Unterschiedsbetrag zwischen dem Veräußerungserlös, dem Einlösungs- oder Abschichtungsbetrag und den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen. Die Stückzinsen werden im Wege der Erhöhung von Anschaffungskosten bzw Veräußerungserlösen erfasst. Aufwendungen und Ausgaben dürfen nicht abgezogen werden, soweit sie mit Einkünften, die dem besonderen Steuersatz von 27,5 % unterliegen, in unmittelbarem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen. Für im Privatvermögen gehaltene Teilschuldverschreibungen sind die Anschaffungskosten ohne Anschaffungsnebenkosten anzusetzen.

Für die Ermittlung der Anschaffungskosten ist bei allen in einem Depot befindlichen Teilschuldverschreibungen mit derselben Wertpapierkennnummer bei Erwerb in zeitlicher Aufeinanderfolge grundsätzlich ein Durchschnittspreis anzusetzen. Soweit eine inländische depotführende oder auszahlende Stelle vorliegt und diese die Realisierung abwickelt, wird die Einkommensteuer im Wege des Abzugs der KEST in Höhe von 27,5 % erhoben. Im Normalfall wird die KEST Endbesteuerungswirkung entfalten.

Als Veräußerung gelten auch Entnahmen und das sonstige Ausscheiden von Teilschuldverschreibungen aus dem Depot, sofern nicht bestimmte Ausnahmen erfüllt sind, wie zum Beispiel die Übertragung auf ein Depot desselben Steuerpflichtigen bei (i) derselben Bank, (ii) einer anderen inländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank (depotführende Stelle) beauftragt, der übernehmenden Bank die Anschaffungskosten mitzuteilen oder (iii) einer ausländischen Bank, wenn der Depotinhaber die übertragende Bank beauftragt, dem zuständigen Finanzamt innerhalb

eines Monats eine Mitteilung zu übermitteln oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, wenn der Anleiheinhaber selbst innerhalb eines Monats eine solche Mitteilung an das zuständige Finanzamt übermittelt. Bei einer unentgeltlichen Übertragung auf das Depot eines anderen Steuerpflichtigen muss der Anleiheinhaber der depotführenden Stelle die Unentgeltlichkeit der Übertragung nachweisen oder einen Auftrag zu einer Mitteilung an das Finanzamt erteilen oder, falls die Übertragung von einer ausländischen depotführenden Stelle erfolgt, selbst eine solche Mitteilung innerhalb eines Monats an das zuständige Finanzamt übermitteln.

Verluste aus Teilschuldverschreibungen können im Privatvermögen der natürlichen Person nur mit bestimmten anderen Einkünften aus Kapitalvermögen (unter anderem mit Ausnahme von Zinserträgen aus Bankeinlagen und sonstigen Forderungen bei Kreditinstituten) und nicht mit Einkünften aus anderen Einkunftsarten ausgeglichen werden (auch nicht im Fall der Regelbesteuerung). Seit 01.01.2013 ist die depotführende Stelle des Steuerpflichtigen zur Durchführung des Verlustausgleichs verpflichtet. Ein Verlustvortrag ist nicht möglich.

Bei im Betriebsvermögen einer natürlichen Person gehaltenen Teilschuldverschreibungen besteht die Besonderheit, dass die Endbesteuerungswirkung nur bei Einkünften aus der Überlassung von Kapital, nicht aber bei Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen besteht. Etwaige Veräußerungsgewinne sind daher – obwohl die KEST durch die Bank einzubehalten ist – in die Steuererklärung aufzunehmen und unterliegen grundsätzlich dem 27,5 %igen Sondersteuersatz. Abschreibungen auf den niedrigeren Teilwert und Verluste aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung von diesen Teilschuldverschreibungen sind im betrieblichen Bereich vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von Finanzinstrumenten zu verrechnen. Ein verbleibender Verlust darf nur zur Hälfte mit anderen betrieblichen Einkünften ausgeglichen oder vorgetragen werden.

Natürliche Personen, die in Österreich weder einen Wohnsitz noch ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben (beschränkt Steuerpflichtige), unterliegen mit den realisierten Wertsteigerungen aus der Veräußerung ihrer Forderungswertpapiere in Österreich nicht der Steuerpflicht, sofern diese Einkünfte nicht Einkünfte aus Gewerbebetrieb (in der Regel durch Begründung einer inländischen Betriebsstätte) im Sinne des § 98 Abs 1 Z 3 EStG darstellen.

#### *4.14.1.4.2. Institutionelle Investoren in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft*

Die Veräußerung von Anleihen unterliegt auf Ebene institutioneller österreichischer Investoren in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft der 25 %igen Körperschaftsteuer.

Der KEST-Abzug unterbleibt im Falle der Abgabe einer Befreiungserklärung gem § 94 Z 5 EStG, wenn die Kapitaleinkünfte als Betriebseinnahmen eines in- oder ausländischen Betriebes zu erfassen sind.

Ausländische institutionelle Investoren unterliegen mit ihren Veräußerungsgewinnen in Österreich in der Regel keiner Besteuerung. In der Regel unterliegen die realisierten Veräußerungsgewinne auf Ebene der ausländischen Investoren nach den lokal anzuwendenden steuerrechtlichen Bestimmungen der Besteuerung im

Ansässigkeitsstaat des Investors.

#### 4.14.1.4.3. *Österreichische Privatstiftungen*

Privatstiftungen nach dem Privatstiftungsgesetz, welche die Voraussetzung des § 13 Abs 1 KStG erfüllen und Forderungswertpapiere nicht im Betriebsvermögen halten, unterliegen mit den aus der Veräußerung der Forderungswertpapiere realisierten Wertsteigerungen gem § 13 Abs 3 Z 2 KStG der so genannten Zwischenbesteuerung mit einem Steuersatz von 25 % unter der Voraussetzung eines public placement der Forderungswertpapiere in Österreich (vgl zur Zwischensteuer Pkt 4.14.1.3.3). Nach Maßgabe des § 94 Z 12 EStG kommt es nicht zum Abzug von KESt.

#### 4.14.1.5. *Erbschafts- und schenkungssteuerliche Aspekte*

Der österreichische Verfassungsgerichtshof hat mit Ablauf des 31.07.2008 sowohl die Erbschaftssteuer als auch die Schenkungssteuer als verfassungswidrig aufgehoben. Aufgrund des damit verbundenen Auslaufens der Erbschafts- und Schenkungssteuer wurde das Schenkungsmeldegesetz 2008 (SchenkMG 2008) erlassen. Seit dem 01.08.2008 unterliegen Schenkungen und Zweckzuwendungen unter Lebenden von bestimmten Vermögenswerten einer Anzeigepflicht. Als Schenkungen gelten vor allem die Schenkungen im Sinne des bürgerlichen Rechts, freigiebige Zuwendungen, wenn der Geschenknehmer dadurch auf Kosten des Zuwendenden bereichert wird, und die Abfindung für einen Erbverzicht.

Der Geschenknehmer und der Geschenkgeber müssen eine Anzeige über die Schenkung erstatten, wenn sie ihren Wohnsitz, den gewöhnlichen Aufenthalt, den Sitz oder die Geschäftsleitung in Österreich haben.

Das Vermögen, das anlässlich einer Schenkung gemeldet werden muss, ist im Gesetz taxativ aufgezählt. Meldepflichtig ist demnach auch die Schenkung von Kapitalforderungen und somit die Übertragung einer Anleihe.

Schenkungen zwischen Angehörigen müssen erst dann dem Finanzamt gemeldet werden, wenn die Summe der Schenkungen, die der Beschenkte von einem bestimmten Geschenkgeber innerhalb des Zeitraumes von einem Jahr erhalten hat, insgesamt den Wert von EUR 50.000 übersteigt. Schenkungen zwischen anderen Personen (Nicht-Angehörige) sind nur dann von der Anzeigepflicht befreit, wenn sie innerhalb von fünf Jahren nicht mehr als EUR 15.000 betragen.

Für die Ermittlung der Wertgrenze müssen die geschenkten Gegenstände bewertet werden. Maßgebend für die Wertermittlung ist der gemeine Wert. Der gemeine Wert ist jener Wert, der bei einer Veräußerung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann, wobei ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse nicht zu berücksichtigen sind.

Für in Österreich nicht ansässige Investoren sind die Bestimmungen im jeweiligen Sitzstaat zu beachten. In diesem Zusammenhang sei auf die Aufkündigung des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Deutschland und Österreich für das Gebiet der Erbschaftsteuer zum 31.12.2007 hingewiesen.

#### 4.14.2. Angabe der Tatsache, ob die Emittentin die Verantwortung für die Einbehaltung der

Steuern an der Quelle übernimmt.

Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle. Vielmehr wird die Kapitalertragsteuer von der jeweiligen Depotbank einbehalten.

## **5. BEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS ANGEBOT**

### *5.1. Bedingungen, Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung*

#### *5.1.1. Bedingungen, denen das Angebot unterliegt.*

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

#### *5.1.2. Gesamtsumme der Emission/des Angebots. Ist der Betrag nicht festgelegt, Beschreibung der Vereinbarungen und des Zeitpunkts für die Ankündigung des endgültigen Angebotsbetrags an das Publikum.*

Die Emittentin begibt Teilschuldverschreibungen im Gesamtnominale von bis zu EUR 10 Millionen mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15 Millionen.

#### *5.1.3. Frist - einschließlich etwaiger Änderungen - während deren das Angebot gilt und 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 DonauCapital Wertpapier 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.

#### *5.1.4. 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.

5.1.5. Einzelheiten zum Mindest- und/oder Höchstbetrag der Zeichnung (entweder in Form der Anzahl der Wertpapiere oder des aggregierten zu investierenden Betrags).

Der Mindestbetrag der Zeichnung ergibt sich aus der Stückelung der Teilschuldverschreibungen im Nominale von EUR 2.500 zzgl des vom Anleger zu tragenden Agios in Höhe von 1 %. Bestimmten Vertragspartnern der Emittentin kommt insoweit ein Vorzugsrecht betreffend die Teilschuldverschreibungen zu, als diese nur ein reduziertes Agio leisten müssen.

Ein Höchstbetrag der Zeichnung ist nicht vorgesehen.

5.1.6. 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.

5.1.7. Vollständige Beschreibung der Art und Weise und des Termins, auf die bzw an dem die Ergebnisse des Angebots offen zu legen sind.

Die Festsetzung und Bekanntgabe des gesamten Emissionsvolumens bei der FMA, sowie die Veröffentlichung gem § 10 Abs 3 KMG erfolgt mit Ende der Zeichnungsmöglichkeit, daher spätestens mit Ende der Gültigkeit dieses Prospekts (12 Monate nach seiner Billigung).

5.1.8. Verfahren für die Ausübung eines etwaigen Vorzugsrechts, die Übertragbarkeit der Zeichnungsrechte und die Behandlung von nicht ausgeübten Zeichnungsrechten.

Bestimmten Vertragspartnern der Emittentin kommt insoweit ein Vorzugsrecht betreffend die Teilschuldverschreibungen zu, als diese nur ein reduziertes Agio leisten müssen.

Weitere Vorzugs- und Zeichnungsrechte bestehen nicht.

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. Erfolgt das Angebot gleichzeitig auf den Märkten in zwei oder mehreren Ländern und wurde/wird eine bestimmte Tranche einigen dieser Märkte vorbehalten, Angabe dieser Tranche.

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

5.2.2. Verfahren zur Meldung des den Zeichnern zugeteilten Betrags und Angabe, ob eine Aufnahme des Handels vor dem Meldeverfahren möglich ist.

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

5.3. *Preisfestsetzung*

5.3.1. Angabe des Preises, zu dem die Wertpapiere angeboten werden, oder der Methode, mittels deren der Angebotspreis festgelegt wird, und des Verfahrens für die Offenlegung. Angabe der Kosten und Steuern, die speziell dem Zeichner oder Käufer in Rechnung gestellt werden.

Der Emissionspreis wird 101 % des Nominals betragen.

Die Teilschuldverschreibungen werden mit einem Ausgabeaufschlag (Agio) in Höhe von 1 % des Nominalbetrags angeboten. Dieser Ausgabeaufschlag ist von den Anlegern zu tragen. Bestimmten Vertragspartnern der Emittentin kommt insoweit ein Vorzugsrecht betreffend die Teilschuldverschreibungen zu, als diese nur ein reduziertes Agio leisten müssen.

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 dem Platzieren in den einzelnen Ländern des Angebots.

Es ist grundsätzlich kein Koordinator vorgesehen.

5.4.2. Namen und Geschäftsanschriften der Zahlstellen und der Depotstellen

Zahlstellenbank ist die Semper Constantia Privatbank AG, FN 330441 v, Heßgasse 1, 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 gem den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB CSD GmbH und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gem 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 bindenden Zusage zu übernehmen, und Name und Anschrift der Institute, die bereit sind, eine Emission ohne bindende Zusage oder gem Vereinbarungen „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 nicht abgedeckten Teil einzufügen. Angabe des Gesamtbetrages der Übernahmeprovision und der Platzierungsprovision.

Entfällt.

- 5.4.4. Angabe des Zeitpunkts, zu dem der Emissionsübernahmevertrag abgeschlossen wurde oder wird.

Entfällt.

## **6. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSREGELN**

Die Teilschuldverschreibungen werden nicht an einer Börse notieren oder in ein Handelssystem einbezogen werden.

## **7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

- 7.1. *Werden an einer Emission beteiligte Berater in der Wertpapierbeschreibung genannt, ist eine Erklärung zu der Funktion abzugeben, in der sie gehandelt haben.*

Entfällt.

- 7.2. *Angabe weiterer Informationen in der Wertpapierbeschreibung, die von gesetzlichen Abschlussprüfern geprüft oder einer prüferischen Durchsicht unterzogen wurden und über die die Abschlussprüfer einen Prüfungsbericht erstellt haben. Reproduktion des Berichts oder mit Erlaubnis der zuständigen Behörden Zusammenfassung des Berichts.*

Entfällt.

- 7.3. *Wird in die Wertpapierbeschreibung eine Erklärung oder ein Bericht einer Person aufgenommen, die als Sachverständiger handelt, so sind der Name, die Geschäftsadresse, die Qualifikationen und - falls vorhanden - das wesentliche Interesse an der Emittentin anzugeben. Wurde der Bericht auf Ersuchen der Emittentin erstellt, so ist eine diesbezügliche Erklärung dahingehend abzugeben, dass die aufgenommene Erklärung oder der aufgenommene Bericht in der Form und in dem Zusammenhang, in dem sie bzw er aufgenommen wurde, die Zustimmung von Seiten dieser Person erhalten hat, die den Inhalt dieses Teils der Wertpapierbeschreibung gebilligt hat.*

Entfällt.

- 7.4. *Sofern Angaben von Seiten Dritter übernommen wurden, ist zu bestätigen, dass diese Information korrekt wiedergegeben wurde und dass - soweit es der Emittentin bekannt*

*ist und sie aus den von dieser dritten Partei veröffentlichten Informationen ableiten konnte - keine Tatsachen unterschlagen wurden, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden. Darüber hinaus hat die Emittentin die Quelle(n) der Informationen anzugeben.*

Es wurden die unter Punkt C.16 der „Angaben über die Emittentin“ 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.

7.5. *Angabe der Ratings, die einer Emittentin oder ihren Schuldtiteln auf Anfrage der Emittentin oder in Zusammenarbeit mit der Emittentin beim Ratingverfahren zugewiesen wurden. Kurze Erläuterung der Bedeutung der Ratings, wenn sie erst unlängst von der Ratingagentur erstellt wurden.*

Entfällt. Die Emittentin ist nicht, und ihre Schuldtitel werden nicht von einer in der europäischen Gemeinschaft registrierten Ratingagentur bewertet.

## **E. ZUSÄTZLICHES ANGABEMODUL FÜR DIE ZUSTIMMUNG GEMÄSS ARTIKEL 20A DER EU-PROSPEKTVO**

### **1. ZUR VERFÜGUNG ZU STELLENDE INFORMATIONEN ÜBER DIE ZUSTIMMUNG DER EMITTENTIN ODER DER FÜR DIE ERSTELLUNG DES PROSPEKTS ZUSTÄNDIGEN PERSON**

#### *1.1. Ausdrückliche Zustimmung seitens des Emittenten oder der für die Erstellung des Prospekts zuständigen Person zur Verwendung des Prospekts und Erklärung, dass er/sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre übernimmt, die die Zustimmung zur Verwendung des Prospekts erhalten haben.*

Die Emittentin erteilt der DonauCapital Wertpapier GmbH sowie deren vertraglich gebundenen Vermittler IFA Invest GmbH ihre ausdrückliche Zustimmung, diesen Prospekt samt aller durch Verweis aufgenommenen 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 zu erteilen und dies gegebenenfalls in einem entsprechenden Nachtrag zu diesem Prospekt abzubilden. Darüber hinaus werden berechnete Finanzintermediäre auf der Website der Emittentin unter [www.ifa.at](http://www.ifa.at) bekannt gegeben.

Die Emittentin erklärt, dass sie die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich 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](http://www.ifa.at) und dem Menüpunkt „Projekte“ bekanntgegebenen früheren Ende der Angebotsfrist der diesem Prospekt zugrundeliegenden Teilschuldverschreibungen. Die Emittentin ist berechnete, 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 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 von Wertpapieren verwenden dürfen.*

Der Prospekt darf nur in Österreich 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.*

<p><b>Die Finanzintermediäre haben Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen zu unterrichten. Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Website anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gem den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.</b></p>
--

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

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

DonauCapital Wertpapier GmbH, Passauer Str. 5, 94161 Ruderting, Deutschland, 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](http://www.ifa.at) und dem Menüpunkt „Projekte“ veröffentlicht.

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

Entfällt.

## **ANLAGE 1: ANLEIHEBEDINGUNGEN**

# ANLEIHEBEDINGUNGEN

**IFA Institut für Anlageberatung AG | kündbare 4 %-Anleihe 2018 bis 2022**  
**ISIN AT0000A1Z1Z9**

## 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.
Volumen:	bis zu 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)
Nennbetrag/Stückelung:	EUR 2.500,00 (Euro zweitausend fünfhundert Komma null)
Emissionskurs:	100 % (hundert Prozent) plus Agio in Höhe von 1 % (ein Prozent) des Anleihezeichnungsbetrags
Laufzeit:	von 02.05.2018 (einschließlich) bis 02.05.2022 (ausschließlich), die Laufzeit beträgt sohin 4 Jahre
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:	02.05.2022
Kündigungsrecht:	ordentliches Kündigungsrecht ausschließlich seitens der Emittentin (Kündigungsverzicht von 30 Monaten)
Rückzahlung:	100 % (hundert Prozent) am Laufzeitende
Verzinsung:	4 % (vier Prozent) p.a. fix
Zinszahlungstag:	halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.03. sowie 30.09. eines Kalenderjahres; erstmalig am 30.09.2018
ISIN:	AT0000A1Z1Z9
Börsennotiz:	keine
Verwahrung:	Sammelverwahrung bei der OeKB CSD GmbH
Zahlstelle:	SEMPER CONSTANTIA PRIVATBANK AG

## 1. Emittentin, Emission

1.1 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 („**EMITTENTIN**“), begibt eine Anleihe mit der Bezeichnung „IFA | kündbare 4 %-Anleihe 2018 bis 2022“ („**ANLEIHE**“) gem diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN.

1.2 Valutatag („**VALUTATAG**“) ist der 02.05.2018, oder, sofern die Zeichnung später erfolgt, der jeweilige Bankarbeitstag der erstmaligen Ausgabe einer jeden Schuldverschreibung durch die EMITTENTIN an den Inhaber der SCHULDVERSCHREIBUNGEN („**ANLEIHEGLÄUBIGER**“).

## 2. Form, Stückelung, Mindestzeichnung, Sammelverwahrung

2.1 Die ANLEIHE hat einen Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 10.000.000,00 (in Worten: Euro zehn Millionen Komma null) („**GESAMTNENNBETRAG**“) mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 15.000.000,00 (in Worten: Euro fünfzehn Millionen Komma null) und ist durch bis zu 4.000 (vier tausend) bis zu 6.000 (sechs tausend) auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Schuldverschreibungen („**SCHULDVERSCHREIBUNGEN**“) mit einem Nennbetrag von je EUR 2.500,00 (in Worten: Euro zweitausendfünfhundert Komma null) („**NENNBETRAG**“) mit den Nummern 1 (eins) bis 4000 (vier tausend) bzw 6000 (sechs tausend) eingeteilt.

2.2 Die SCHULDVERSCHREIBUNGEN werden zur Gänze in einer veränderbaren Sammelurkunde gem § 24 lit b Depotgesetz, BGBl. Nr. 424/1969 idgF, die die firmenmäßige Zeichnung der EMITTENTIN trägt und von der Zahlstelle mit einer Kontrollunterschrift versehen ist („**SAMMELURKUNDE**“), ohne Zinsschein verbrieft. Die SAMMELURKUNDE wird bei der OeKB CSD GmbH als Wertpapiersammelbank hinterlegt, bis sämtliche Verbindlichkeiten der EMITTENTIN aus den SCHULDVERSCHREIBUNGEN erfüllt sind. Der Anspruch auf Ausfolgung einzelner SCHULDVERSCHREIBUNGEN oder einzelner Zinsscheine ist ausgeschlossen.

2.3 Den ANLEIHEGLÄUBIGERN stehen Miteigentumsanteile an der SAMMELURKUNDE zu, die gem den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der OeKB CSD GmbH und außerhalb der Republik Österreich ausschließlich gem 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 Einzelverbriefung sind ausgeschlossen.

2.4 Die Wertpapierkennnummer (International Securities Identification Number oder „**ISIN**“) lautet AT0000A1Z1Z9.

### 3. Haftendes Vermögen, Rang

3.1 Die EMITTENTIN haftet für die Forderungen, die den ANLEIHEGLÄUBIGERN aus der ANLEIHE erwachsen, mit ihrem gesamten Vermögen.

3.2 Die Verbindlichkeiten der EMITTENTIN aus den SCHULDVERSCHREIBUNGEN 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.

### 4. Zeichnungsfrist, Zeichnung, Annahmeveraussetzungen für Zeichnungsangebot

4.1 Die „**ZEICHNUNGSFRIST**“ der SCHULDVERSCHREIBUNG 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.

4.2 Die Zeichnung erfolgt mittels der diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN angeschlossenen Zeichnungserklärung (Anlage /4.2), in der der an der Zeichnung interessierte Anleger („**ANLEGER**“) ein Anleihezeichnungsangebot abgibt. Die Zeichnungserklärung gilt gegenüber der EMITTENTIN als wirksam abgegeben, wenn sie

4.2.1 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

4.2.2 vom ANLEGER online unter [www.ifainvest.at](http://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.

4.3 Dafür, dass der ANLEGER zum ANLEIHEGLÄUBIGER wird, bedarf es einer Annahmehandlung des Anleihezeichnungsangebotes durch die EMITTENTIN.

4.4 Die Annahme des Anleihezeichnungsangebots erfolgt durch die EMITTENTIN durch Übertragung der entsprechenden SCHULDVERSCHREIBUNGEN auf das in der Zeichnungserklärung ausgewiesene Wertpapierdepot des ANLEGERS und / oder durch Übermittlung einer schriftlichen Bestätigung (E-Mail) durch die EMITTENTIN oder durch von ihr beauftragte Dritte an den ANLEIHEGLÄUBIGER.

4.5 Ein Anspruch auf Zuteilung von SCHULDVERSCHREIBUNGEN 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 SCHULDVERSCHREIBUNGEN).
- (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.

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 gem Punkt 4.5 nicht zum Zug gekommen wäre, von der EMITTENTIN zugeteilt werden.

- 4.6 Der ANLEGER verpflichtet sich, den zu zeichnenden Betrag (inklusive Agio) im Falle einer bis einschließlich 11.04.2018 ordnungsgemäß gestellten Zeichnungserklärung bis 16.04.2018, oder im Falle einer nach dem 11.04.2018 ordnungsgemäß gestellten Zeichnungserklärung binnen 3 (drei) Bankarbeitstagen nach Zeichnung der Erklärung einlangend, auf das Konto IBAN AT94 5800 0205 0153 4057, BIC HYPVAT2B, bei der Hypo Vorarlberg Bank AG lautend auf IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, zu überweisen. Die Zahlung gilt mit Gutschrift auf dem Konto als geleistet. Wenn und soweit es in weiterer Folge zu einer Annahme des Anleihezeichnungsangebots durch die EMITTENTIN kommt, beginnt der Zinslauf auf den gezeichneten und von der EMITTENTIN angenommenen Betrag mit dem 02.05.2018, oder, sofern die Zeichnung später erfolgt, mit dem jeweiligen Bankarbeitstag der erstmaligen Ausgabe einer jeden SCHULDVERSCHREIBUNG durch die EMITTENTIN an den ANLEIHEGLÄUBIGER. 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 (inklusive (anteiligem) Agio) unverzinst an den ANLEGER zurück zu erstatten.
- 4.7 Sämtliche im Zusammenhang mit der Zeichnungserklärung entstehenden Kosten, Steuern und Gebühren trägt der jeweilige ANLEGER.
- 4.8 Die EMITTENTIN wird die personenbezogenen Daten des jeweiligen ANLEGERES 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.

## 5. Laufzeit

- 5.1 Die Laufzeit der SCHULDVERSCHREIBUNGEN beginnt mit Beginn des 02.05.2018 und endet mit Ablauf des 01.05.2022.

## 6. Zinsen

- 6.1 Die SCHULDVERSCHREIBUNGEN werden auf ihren NENNBETRAG mit 4 % (vier Prozent) p.a. verzinst, und zwar vom VALUTATAG (einschließlich) bis zum 02.05.2022 (ausschließlich), sofern sie nicht vorher zurückgezahlt worden sind.
- 6.2 Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich, jeweils zum 31.03. und 30.09. eines jeden Jahres (jeweils ein „ZINSAHLUNGSTAG“), fällig und zahlbar. Der erste ZINSAHLUNGSTAG ist der 30.09.2018. Letzter ZINSAHLUNGSTAG ist der 02.05.2022 („FÄLLIGKEITSTAG“). Im Falle der vorzeitigen Rückzahlung endet die Verzinsung der betroffenen SCHULDVERSCHREIBUNGEN mit dem der Rückzahlung vorangehenden Tag (einschließlich) (ebenfalls ein „ZINSAHLUNGSTAG“). Der Zeitraum beginnend am VALUTATAG (einschließlich) und endend am ersten ZINSAHLUNGSTAG (ausschließlich) und danach jeder Zeitraum ab dem jeweiligen ZINSAHLUNGSTAG (einschließlich) bis zum nächsten ZINSAHLUNGSTAG (ausschließlich) wird nachstehend als „ZINSPERIODE“ bezeichnet.
- 6.3 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 tatsächlichen Anzahl an Tagen (365 bzw 366) im Kalenderjahr.
- 6.4 Bei unterjährigen Käufen und/oder Verkäufen sind nach dem Verzinsungsbeginn Stückzinsen zahlbar.
- 6.5 Sofern und insoweit bei Fälligkeit, unter Berücksichtigung von Punkt 8.3, keine Rückzahlung der SCHULDVERSCHREIBUNGEN erfolgt, fallen ab dem FÄLLIGKEITSTAG bis zum Tag, an dem alle in Bezug auf die SCHULDVERSCHREIBUNGEN fälligen Beträge bei den ANLEIHEGLÄUBIGERN eingehen, Zinsen in Höhe von 4 % (vier Prozent) p.a. an.

## 7. Rückzahlung, Entwertung

- 7.1 Soweit nicht zuvor bereits gem diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die SCHULDVERSCHREIBUNGEN am FÄLLIGKEITSTAG zum NENNBETRAG zurückgezahlt.

7.2 Es steht der EMITTENTIN frei, SCHULDVERSCHREIBUNGEN zu jedem beliebigen Preis zu erwerben. Die von der EMITTENTIN erworbenen SCHULDVERSCHREIBUNGEN können von der EMITTENTIN nach Wahl der EMITTENTIN gehalten, weiterverkauft oder entwertet werden.

### 7.3 Rückverkaufsrecht der ANLEIHEGLÄUBIGER

Es steht jedem ANLEIHEGLÄUBIGER frei, seine SCHULDVERSCHREIBUNGEN zu einem Preis in Höhe von 90 % (neunzig Prozent) des NENNBETRAGS an die EMITTENTIN zu verkaufen (das „RÜCKVERKAUFSRECHT“). Die EMITTENTIN räumt gesondert und getrennt von diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN jedem ANLEIHEGLÄUBIGER, der das Recht hat, über seine SCHULDVERSCHREIBUNGEN zu verfügen, unwiderruflich das Recht ein, von der EMITTENTIN zu verlangen, dass sie seine SCHULDVERSCHREIBUNGEN (nach Wahl des jeweiligen ANLEIHEGLÄUBIGERS einzelne oder alle) während der Laufzeit zum Rückkaufspreis in Höhe von 90 % (neunzig Prozent) des NENNBETRAGS zurückkauft.

## 8. Zahlungen

8.1 Die EMITTENTIN verpflichtet sich, Kapital und Zinsen bei Fälligkeit in Euro 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 SCHULDVERSCHREIBUNGEN.

8.2 Die Gutschrift der Zins- und Kapitalzahlungen erfolgt über die jeweilige für den Inhaber der SCHULDVERSCHREIBUNGEN depotführende Stelle.

8.3 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 das TARGET System zur Abwicklung von Zahlungen in Euro zur Verfügung steht.

## 9. Zahlstelle

9.1 Zahlstelle ist gem gesondertem Zahlstellenvertrag die SEMPER CONSTANTIA PRIVATBANK AG.

9.2 Die EMITTENTIN ist jederzeit berechtigt, die SEMPER CONSTANTIA PRIVATBANK AG in ihrer Funktion als Zahlstelle abzurufen und eine andere österreichweit und international tätige Bank als Zahlstelle zu bestellen.

9.3 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.

## 10. Steuern

10.1 Die EMITTENTIN wird sämtliche in Bezug auf die SCHULDVERSCHREIBUNGEN zu zahlenden Beträge ohne Einbehalt oder Abzug von 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 auferlegt, erhoben, eingezogen, einbehalten oder festgesetzt werden („STEUERN“), zahlen, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist für die EMITTENTIN gesetzlich vorgeschrieben. In einem solchen Fall wird die EMITTENTIN die betreffenden STEUERN einbehalten oder abziehen und die einbehaltenen oder abgezogenen Beträge an die zuständigen Behörden zahlen. Die EMITTENTIN ist nicht verpflichtet, wegen eines solchen Einhalts oder Abzugs zusätzliche Beträge an Kapital oder Zinsen zu zahlen.

### 10.2 Kündigung aus Steuergründen:

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 SCHULDVERSCHREIBUNGEN im Wege des Einhalts oder Abzugs an der Quelle anfallen, ist die EMITTENTIN berechtigt, die SCHULDVERSCHREIBUNGEN insgesamt, jedoch nicht teilweise, mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 (dreißig) 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 einhalten und eine zusammenfassende Erklärung enthalten, welche die das Rückzahlungsrecht der EMITTENTIN begründenden Umstände darlegt.

## 11. Kündigung der Anleihe

11.1 Auf das in Punkt 10.2 näher ausgeführte Kündigungsrecht der EMITTENTIN aus Steuergründen wird hingewiesen.

- 11.2 Die EMITTENTIN ist darüber hinaus berechtigt, durch Verständigung des ANLEIHEGLÄUBIGERS unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist die SCHULDVERSCHREIBUNGEN zu ihrem NENNBETRAG zuzüglich etwaiger bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener ausstehender Zinsen in Bezug auf alle oder auf einzelne SCHULDVERSCHREIBUNGEN zu kündigen (ordentliche Kündigung). Die Verständigung des ANLEIHEGLÄUBIGERS kann durch Veröffentlichung im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder, falls diese ihr Erscheinen einstellt, in einer anderen Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich erfolgen. Jede vorzeitige Rückzahlung aufgrund einer solchen Kündigung durch die EMITTENTIN muss sich auf SCHULDVERSCHREIBUNGEN im Nennbetrag oder eines Vielfachen davon beziehen.
- 11.3 Die EMITTENTIN verzichtet für einen Zeitraum von 30 (dreißig) Monaten ab Beginn der Laufzeit der SCHULDVERSCHREIBUNGEN auf ihr Recht, die ordentliche Kündigung gem Punkt 11.2 auszuüben.
- 11.4 Ein ANLEIHEGLÄUBIGER ist nicht berechtigt, die SCHULDVERSCHREIBUNGEN zur vorzeitigen Rückzahlung ordentlich zu kündigen.

*Hinweis: Der Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der ANLEIHEGLÄUBIGER vor Ende der Laufzeit ist eine notwendige Bedingung für die Absicherung des Risikos der EMITTENTIN aus den SCHULDVERSCHREIBUNGEN. Die EMITTENTIN wäre ohne Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts der ANLEIHEGLÄUBIGER nicht in der Lage, die SCHULDVERSCHREIBUNGEN in der Form überhaupt zu begeben oder die EMITTENTIN müsste die erhöhten Absicherungskosten in den Rückzahlungsbetrag bzw. die Verzinsung der SCHULDVERSCHREIBUNGEN einberechnen und dadurch die Rendite der ANLEIHEGLÄUBIGER reduzieren. Potentielle 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 SCHULDVERSCHREIBUNGEN investieren.*

- 11.5 Jeder ANLEIHEGLÄUBIGER ist berechtigt, seine SCHULDVERSCHREIBUNG 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) es zu einem Kontrollwechsel bei der EMITTENTIN kommt; 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 eines Gesellschafters der EMITTENTIN vor, die für sich genommen oder gemeinsam mit anderen Änderungen bewirkt, dass ein oder mehrere gemeinsam vorgehende Dritte(r), von welchem zumindest einer weder Gesellschafter noch

Konzernunternehmen im Sinne des § 15 Abs 1 AktG eines Gesellschafters ist (oder dieses vor Durchführung des Kontrollwechsels war), mittelbar oder unmittelbar eine wirtschaftlich oder rechtlich entscheidende Einflussmöglichkeit auf den jeweiligen Gesellschafter erlang(t)(en), jedenfalls aber dann, wenn (ein) solche(r) Dritte(r) auf Basis des § 244 UGB (unabhängig davon ob der/die Dritte(n) eine Kapitalgesellschaft ist/sind und unter Außerachtlassung des im UGB vorgesehenen Ausnahmestimmungen von der Konsolidierungspflicht, insbesondere der §§ 245 bis 249 UGB) den jeweiligen Gesellschafter in seinen Konsolidierungskreis einzubeziehen hätte („Change of Control“);

- (ii) die EMITTENTIN mit der Erfüllung einer Verpflichtung zur Zahlung von Kapital und Zinsen aus einer von ihr eingegangenen Kreditverbindlichkeit gegenüber einer Bank in Verzug gerät und dieser Verzug von einem (Schieds-) Gericht oder einer Verwaltungsbehörde rechtskräftig festgestellt worden ist und nicht binnen 15 Tagen nach Rechtskraft Erfüllung eintritt („Cross Default“);
- (iii) die EMITTENTIN eine sonstige wesentliche Verpflichtung aus den SCHULDVERSCHREIBUNGEN oder den ANLEIHEBEDINGUNGEN verletzt und dieser Zustand nicht innerhalb von 60 (sechzig) 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.

11.6 Eine Kündigung gem Punkt 11.5 erfolgt durch eine gegenüber der EMITTENTIN persönlich abzugebende oder im Postwege zu übermittelnde schriftliche Erklärung unter Angabe eines Bankkontos, auf das Zahlungen gem diesen ANLEIHEBEDINGUNGEN zu leisten sind.

11.7 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 11.5 genannten Ereignisse darstellen, einen ANLEIHEGLÄUBIGER nicht dazu, seine SCHULDVERSCHREIBUNGEN zu kündigen oder sonst vorzeitig zur Rückzahlung fällig zu stellen.

## 12. Öffentliches Angebot, Prospektpflicht, Notierung, Handelbarkeit

12.1 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.

12.2 Die SCHULDVERSCHREIBUNGEN werden nicht an einer Börse notieren oder in ein Handelssystem einbezogen werden.

## 13. Begebung weiterer Teilschuldverschreibungen, Ankauf, Entwertung, Rückverkauf

13.1 Die EMITTENTIN ist jederzeit berechtigt bis zu einem Maximalbetrag in Höhe von EUR 15.000.000,00 (in Worten: Euro fünfzehn Millionen Komma null), ohne Zustimmung der ANLEIHEGLÄUBIGER weitere Schuldverschreibungen mit im Wesentlichen gleicher Ausstattung in der Weise zu emittieren, sodass sie mit den SCHULDVERSCHREIBUNGEN zusammengefasst werden, eine einheitliche Emission mit ihnen bilden und ihre Anzahl entsprechend erhöhen. Der Begriff "SCHULDVERSCHREIBUNGEN" umfasst im Fall einer solchen Aufstockung sodann auch solche zusätzlich begebenen Schuldverschreibungen.

13.2 Die EMITTENTIN ist berechtigt, ohne Zustimmung der ANLEIHEGLÄUBIGER, auf jede Art und zu jedem Preis, im Wege des Rückverkaufsrecht der ANLEIHEGLÄUBIGER oder auch außerhalb, mit oder auch ohne allgemeinem Rückkaufsangebot eigene SCHULDVERSCHREIBUNGEN zu erwerben, diese bis zur Tilgung zu halten, wieder zu veräußern oder bei der Zahlstelle zwecks Entwertung einzureichen.

13.3 Sämtliche vollständig zurückgezahlten SCHULDVERSCHREIBUNGEN sind unverzüglich zu entwerten und können nicht wieder emittiert oder wieder verkauft werden.

## 14. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser ANLEIHEBEDINGUNGEN ganz oder teilweise rechtsunwirksam 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 nahe kommen, wie rechtlich möglich, als ersetzt.

## 15. Bekanntmachungen

Alle die SCHULDVERSCHREIBUNGEN betreffenden Mitteilungen an die ANLEIHEGLÄUBIGER sind im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder, falls diese ihr Erscheinen einstellt, in einer anderen Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich 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.

16. Anwendbares Recht, Erfüllungsort und Gerichtsstand

16.1 Für sämtliche Rechtsverhältnisse aus der Begebung der ANLEIHE gilt österreichisches Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.

16.2 Erfüllungsort ist Wien.

16.3 Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der Begebung der ANLEIHE ist das sachlich zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, zuständig. Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers aus oder im Zusammenhang mit der Begebung der ANLEIHE gegen die EMITTENTIN ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der EMITTENTIN oder ein sonstiges aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig.

17. International Securities Identification Number (ISIN)

ISIN: AT0000A1Z1Z9

Wien, am \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
IFA Institut für Anlageberatung AG

# ZEICHNUNGSERKLÄRUNG

## zum Erwerb der Anleihe

**IFA Institut für Anlageberatung AG | 4 %-Anleihe 2018 bis 2022  
ISIN AT0000A1Z1Z9**

### 1. Daten des Anlegers (der „ANLEGER“)

Name (Vor- und Nachname) / Firmenname \_\_\_\_\_ Geburtsdatum \_\_\_\_\_ /  
Firmenbuchnummer \_\_\_\_\_

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 ANLEGERES 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 Schuldverschreibungen der IFA | 4 %-Anleihe 2018 bis 2022 (die „SCHULDVERSCHREIBUNGEN“), ISIN AT0000A1Z1Z9, (die „ANLEIHE“) im Nominale von je EUR 2.500,00 (in Worten: Euro zwei tausend fünfhundert Komma null) zum Ausgabekurs von EUR 2.500,00 (in Worten: Euro zwei tausend fünfhundert Komma null) je Schuldverschreibung sohin im Gesamtbetrag von

EUR \_\_\_\_\_ (in Worten: Euro \_\_\_\_\_)

(der „ANLEIHEZEICHNUNGSBETRAG“), gem den von der EMITTENTIN erstellten Anleihebedingungen, zu denen diese Zeichnungserklärung eine Anlage bildet (die „ANLEIHEBEDINGUNGEN“) zzgl eines Agios, welches mangels abweichender Vereinbarung zwischen der EMITTENTIN und dem ANLEGER 1 % (ein Prozent) des ANLEIHEZEICHNUNGSBETRAGES beträgt. Das entspricht einem Gesamtbetrag von EUR \_\_\_\_\_ (in Worten: Euro \_\_\_\_\_). Klarstellend festgehalten wird, dass die EMITTENTIN in der Vergangenheit mit bestimmten Vertragspartnern Vereinbarungen abgeschlossen hat, wonach diese nur ein reduziertes Agio leisten müssen. Ausschließlich bei ANLEGERN, die mit der EMITTENTIN in der Vergangenheit eine solche Vereinbarung abgeschlossen haben, kommt es durch die Reduktion des Agios auch zu einer Reduktion des vorhin genannten Gesamtbetrags.

- 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. Der ANLEIHEZEICHNUNGSBETRAG zzgl Agio ist im Falle einer bis einschließlich 11.04.2018 ordnungsgemäß gestellten Zeichnungserklärung bis 16.04.2018, oder im Falle einer nach dem 11.04.2018 ordnungsgemäß gestellten Zeichnungserklärung binnen 3 (drei) Bankarbeitstagen nach Zeichnung dieser Erklärung einlangend, auf das Konto IBAN AT94 5800 0205 0153 4057, BIC HYPVAT2B, bei der Hypo Vorarlberg Bank AG lautend auf IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, zu überweisen. Die Zahlung gilt mit Gutschrift auf dem Konto als geleistet. Der ANLEGER hat zur Kenntnis genommen, dass im Falle einer Annahme des Anleihezeichnungsangebots durch die EMITTENTIN der Zinslauf auf den gezeichneten und von der EMITTENTIN angenommenen Betrag mit dem 02.05.2018,

oder, sofern die Zeichnung später erfolgt, mit dem jeweiligen Bankarbeitstag der erstmaligen Ausgabe einer jeden SCHULDVERSCHREIBUNG durch die EMITTENTIN an den ANLEGER beginnt. Andernfalls ist der vom ANLEGER auf dem in der Zeichnungserklärung ausgewiesenen Konto erlegte Betrag im Ausmaß der Nichtannahme (inklusive (anteiligem) Agio) unverzinst an den ANLEGER zurück zu erstatten.

- 2.4. Hinweis zu Rücktrittsrechten gem 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 gem § 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 ANLEGER 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 Aktiengesellschaft, 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.

- 2.5. Der ANLEGER bestätigt, dass die ANLEIHEBEDINGUNGEN samt Anlagen 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. Eine Beratung durch qualifizierte Personen in jedem individuellen Fall wird von der EMITTENTIN jedenfalls empfohlen. 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 gem Punkt 2.4 (*Hinweis zu Rücktrittsrechten gem KSchG und FernFinG*) erhalten und bestätigt, diese verstanden zu haben und die mit diesen ANLEIHEN verbundenen Risiken ausdrücklich zu kennen. 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 samt Agio führen. Von einer Fremdfinanzierung der ANLEIHE wird ausdrücklich gewarnt und abgeraten.
- 2.6. Die Zeichnungserklärung (sowie das vorvertragliche Schuldverhältnis) unterliegt ausschließlich österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.
- 2.7. Alle sich aus dieser Zeichnungserklärung oder in Verbindung mit dieser ergebenden Rechtsstreitigkeiten, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit oder Auflösung der Zeichnungserklärung werden vom sachlich zuständigen Gericht in Wien, Innere Stadt 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.

Anlagenverzeichnis:

- Kopie der ANLEIHEBEDINGUNGEN

---

Ort, Datum

---

Unterschrift des Anlegers

## **ANLAGE 2: RÜCKKAUFVERPFLICHTUNG**

# RÜCKKAUFVERPFLICHTUNG

betreffend die  
**IFA Institut für Anlageberatung AG | kündbare 4 %-Anleihe 2018 bis 2022**  
**ISIN AT0000A1Z1Z9**

## **1. Definitionen**

Sämtlichen definierten Begriffen, die in dieser Rückkaufverpflichtung verwendet werden, kommt, soweit hierin nicht ausdrücklich anders festgehalten, die in den Anleihebedingungen zugewiesene Bedeutung zu.

## **2. Rückkaufverpflichtung der EMITTENTIN, Rückkaufrecht des ANLEIHEGLÄUBIGERS**

- 2.1. Die EMITTENTIN räumt hiermit jedem ANLEIHEGLÄUBIGER, der das Recht hat, über seine SCHULDVERSCHREIBUNGEN zu verfügen, unwiderruflich das Recht ein, von der EMITTENTIN schriftlich zu verlangen, dass sie seine SCHULDVERSCHREIBUNGEN (nach Wahl des jeweiligen ANLEIHEGLÄUBIGERS einzelne oder alle) zu den in dieser Rückkaufverpflichtung genannten Bedingungen während der Laufzeit der SCHULDVERSCHREIBUNGEN zurückkauft.
- 2.2. Jeder ANLEIHEGLÄUBIGER, der das Recht hat, über seine SCHULDVERSCHREIBUNGEN zu verfügen, hat sohin das Recht, von der EMITTENTIN schriftlich zu verlangen, dass sie seine SCHULDVERSCHREIBUNGEN (nach Wahl des jeweiligen ANLEIHEGLÄUBIGERS einzelne oder alle) zu den in dieser Rückkaufverpflichtung genannten Bedingungen während der Laufzeit der SCHULDVERSCHREIBUNGEN zurückkauft.
- 2.3. Die Rückkaufverpflichtung der EMITTENTIN erlischt mit Wirkung zum Ablauf der Laufzeit der SCHULDVERSCHREIBUNGEN.

#### 2.4. **Rückkaufspreis**

2.5. Der „**RÜCKKAUFSPREIS**“ je SCHULDVERSCHREIBUNG beträgt 90 % (neunzig Prozent) des NENNBETRAGS.

### 3. **Wirksame Ausübung des Rückkaufrechts durch ANLEIHEGLÄUBIGER**

3.1. Zur Ausübung des RÜCKKAUFRECHTS hat der ANLEIHEGLÄUBIGER eine lesbare, vollständig und richtig ausgefüllte sowie unterfertigte Rückkaufsmittelung in der Form von Anlage 3.1 per E-Mail an die Adresse [rueckkauf@ifa.at](mailto:rueckkauf@ifa.at) zu übermitteln.

3.2. Der VERKÄUFER muss – neben der Rückkaufsmittelung – (i) eine lesbare Farbkopie eines Lichtbildausweises des Anleihegläubigers sowie (ii) einen Nachweis des Eigentums des VERKÄUFERS an den Rückkaufs-SCHULDVERSCHREIBUNGEN übermitteln. Dieser Eigentumsnachweis kann in Form einer SWIFT-Nachricht, die die Bestände an SCHULDVERSCHRREIBUNGEN des VERKÄUFERS zeigt, durch einen von einer depotführenden Bank des VERKÄUFERS erstellten Nachweis oder in anderer angemessener Art und Weise erfolgen.

3.3. Die vom VERKÄUFER zu übermittelnde E-Mail hat somit 3 (drei) Anhänge zu enthalten: (i) die ordnungsgemäße (lesbare, vollständig und richtig ausgefüllte sowie unterfertigte) Rückkaufsmittelung, (ii) eine lesbare Farbkopie eines Lichtbildausweises des ANLEIHEGLÄUBIGERS sowie (iii) einen Eigentumsnachweis.

3.4. Das RÜCKVERKAUFSRECHT gilt erst zu dem Zeitpunkt als ausgeübt, an dem eine rechtsgültig ausgefüllte Rückkaufsmittelung des das RÜCKVERKAUFSRECHT ausübenden ANLEIHEGLÄUBIGERS (ein „**VERKÄUFER**“) bei der EMITTENTIN eingegangen ist (der „**EINGANGSZEITPUNKT**“) und zwischen dem EINGANGSZEITPUNKT und dem nächsten ZINSZAHLUNGSTERMIN ein Zeitraum von zumindest 60 (sechzig) Bankwerktagen liegt. (Liegen zwischen dem EINGANGSZEITPUNKT und dem nächsten ZINSZAHLUNGSTERMIN weniger als 60 (sechzig) Bankwerkstage, gilt das Rückverkaufsrecht am dem ersten Bankwerktag ausgeübt, der dem auf den EINGANGSZEITPUNKT erstfolgenden ZINSZAHLUNGSTERMIN folgt). Der Zeitpunkt, in dem das RÜCKVERKAUFSRECHT ausgeübt gilt, wird nachfolgend als „**AUSÜBUNGSZEITPUNKT**“ bezeichnet.

3.5. Sobald der AUSÜBUNGSZEITPUNKT eingetreten ist, haben die EMITTENTIN und der VERKÄUFER einen Vertrag über den in der Rückkaufsmittelung spezifizierten Rückkauf der SCHULDVERSCHREIBUNGEN mit dem Vertragsinhalt gem Punkt 5 abgeschlossen und sind verpflichtet, diesen gem den in Punkt 6 enthaltenen Rückkaufbedingungen abzuwickeln.

#### **4. Unwirksame Ausübung des Rückkaufrechts durch ANLEIHEGLÄUBIGER**

- 4.1. Klarstellend festgehalten wird, dass in allen Fällen, in denen eine unvollständige oder fehlerhafte Rückkaufsmittelung bei der EMITTENTIN eingereicht wird (dies umfasst auch Unvollständigkeiten oder Fehler in Bezug auf die lesbare Farbkopie des Lichtbildausweises des ANLEIHEGLÄUBIGERS sowie den Eigentumsnachweis) das RÜCKVERKAUFSRECHT als nicht ausgeübt gilt und es daher nicht zum Abschluss eines Rückkaufvertrags zwischen dem ANLEIHEGLÄUBIGER und der EMITTENTIN kommt.
- 4.2. Die EMITTENTIN wird diesfalls angemessene Bemühungen vornehmen, um den ANLEIHEGLÄUBIGER zu kontaktieren und ihn über die Unvollständigkeit oder Fehlerhaftigkeit zu benachrichtigen. Als angemessene Bemühung gilt die Übermittlung eines E-Mails an jene Adresse, von welcher der ANLEIHEGLÄUBIGER seine Rückkaufsmittelung versendet hat.

#### **5. Rückkaufbedingungen**

Im AUSÜBUNGSZEITPUNKT kommt ein Kaufvertrag zwischen der EMITTENTIN und dem VERKÄUFER über den in der Rückkaufsmittelung spezifizierten Rückkauf der SCHULDVERSCHREIBUNGEN (die „RÜCKKAUFSANLEIHEN“) mit folgendem Inhalt zu Stande:

##### 5.1. Vertragsgegenstand

Der VERKÄUFER verkauft und übergibt die RÜCKKAUFSANLEIHEN an die EMITTENTIN, die diesen Verkauf annimmt und die RÜCKKAUFSANLEIHEN übernimmt. Die Übergabe und Übernahme der RÜCKKAUFSANLEIHEN erfolgt zum CLOSING (siehe Punkt 6).

##### 5.2. Kaufpreis

Der Kaufpreis je RÜCKKAUFSANLEIHE entspricht dem RÜCKKAUFPREIS, sohin 90 % (neunzig Prozent) des NENNBETRAGS. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt zum CLOSING (siehe Punkt 6).

##### 5.3. Stichtag

Als Stichtag für die Übertragung der RÜCKKAUFSANLEIHEN und des Übergangs der damit verbundenen Ansprüche, Rechte und Pflichten wird der CLOSING-TAG (wie nachfolgend definiert unter Punkt 6.1) vereinbart.

##### 5.4. Zusicherungen des VERKÄUFERS

- 5.4.1. Der VERKÄUFER erklärt gegenüber der EMITTENTIN (im Sinne eines unabhängigen Garantieverprechens), dass zum EINGANGSZEITPUNKT, zum AUSÜBUNGSZEITPUNKT und zum ZEITPUNKT des CLOSING, die folgenden

Aussagen zutreffen und richtig sind:

- (i) Der VERKÄUFER hat diese Rückkaufverpflichtung, einschließlich der hierin enthaltenen Bedingungen und der Rückkaufsmittelung, gelesen, verstanden und akzeptiert;
- (ii) der Rückkaufvertrag stellt (ab seinem Zustandekommen im AUSÜBUNGSZEITPUNKT) für den VERKÄUFER eine gültige, rechtlich wirksame und verbindliche Verpflichtung dar, die gegen den VERKÄUFER durchsetzbar ist;
- (iii) der VERKÄUFER ist der Eigentümer der RÜCKKAUFSANLEIHEN und hat das Recht und die Befugnis zum Verkauf und zur Übertragung des vollständigen rechtlichen und wirtschaftlichen Eigentums an den RÜCKKAUFSANLEIHEN in Übereinstimmung mit der Rückkaufverpflichtung und durch den Verkauf und die Lieferung der RÜCKKAUFSANLEIHEN gem den Bestimmungen der Rückkaufverpflichtung wird das vollständige rechtliche und wirtschaftliche Eigentum an den Rückkaufsanleihen auf die EMITTENTIN übertragen;
- (iv) die RÜCKKAUFSANLEIHEN sind frei von jeglichen Pfandrechten, Belastungen und anderen Sicherungsrechten oder anderen Rechten Dritter,
- (v) der Verkäufer hat – mit Ausnahme der Ausfertigung der Rückkaufsmittelung und des Abschlusses des Rückkaufvertrags – keinen anderen Vertrag und keine andere Vereinbarung mit irgendeiner anderen Person in Bezug auf den Verkauf der RÜCKKAUFSANLEIHEN geschlossen.

5.4.2. Im Falle der Verletzung der unter Punkt 5.4.1 genannten Zusicherungen oder Gewährleistungen durch den VERKÄUFER hat der VERKÄUFER die EMITTENTIN so zu stellen, wie diese stehen würde, wenn die Gewährleistungen nicht verletzt worden wären (Naturalrestitution) oder soweit dies nicht möglich ist, einen allfälligen Schaden, den die EMITTENTIN durch die Verletzung der Gewährleistungen durch den VERKÄUFER erlitten hat, zu ersetzen.

5.4.3. Die Geltendmachung eines Anspruches aus einer Zusicherung oder Gewährleistung ist auf 3 (drei) Jahre ab EINGANGSZEITPUNKT bei der EMITTENTIN durch die EMITTENTIN beschränkt und höchstens im Umfang eines Betrages in Höhe des RÜCKKAUFSPREISES zulässig.

## 5.5. Zusicherungen der EMITTENTIN

5.5.1. Die EMITTENTIN erklärt gegenüber dem VERKÄUFER (im Sinne eines unabhängigen Garantieversprechens) zum EINGANGSZEITPUNKT, zum AUSÜBUNGSZEITPUNKT und zum ZEITPUNKT des CLOSING, dass der Rückkaufvertrag (ab seinem Zustandekommen im AUSÜBUNGSZEITPUNKT) für die

EMITTENTIN eine gültige, rechtlich wirksame und verbindliche Verpflichtung darstellt, die gegen die EMITTENTIN durchsetzbar ist.

- 5.5.2. Im Falle der Verletzung der unter Punkt 5.5.1 genannten Zusicherungen oder Gewährleistungen durch die EMITTENTIN hat die EMITTENTIN den VERKÄUFER so zu stellen, wie er stehen würde, wenn die Gewährleistungen nicht verletzt worden wären (Naturalrestitution) oder soweit dies nicht möglich ist, einen allfälligen Schaden, den der VERKÄUFER durch die Verletzung der Gewährleistungen die EMITTENTIN erlitten hat, zu ersetzen.
- 5.5.3. Die Geltendmachung eines Anspruches aus einer Zusicherung oder Gewährleistung ist auf 3 Jahre ab EINGANGSZEITPUNKT bei der EMITTENTIN durch den VERKÄUFER beschränkt und höchstens im Umfang eines Betrages in Höhe des RÜCKKAUFSPREISES zulässig.

## **6. Closing**

- 6.1. Die Abwicklung eines Rückkaufs („CLOSING“) erfolgt jeweils am ersten ZINSAHLUNGSTAG, der auf den AUSÜBUNGSZEITPUNKT folgt (der „CLOSING-TAG“).
- 6.2. Die Abwicklung erfolgt durch das jeweilige Clearingsystem, in dem die SCHULDVERSCHREIBUNGEN gehalten werden, und in Übereinstimmung mit den Vorschriften und Bestimmungen dieses Clearingsystems. Bei CLOSING liefert der Verkäufer die dem Rückkauf unterliegenden SCHULDVERSCHREIBUNGEN an die EMITTENTIN in das unten bezeichnete Wertpapierdepot gegen Zahlung des RÜCKKAUFSPREISES an den VERKÄUFER im Wege sofort verfügbarer Mittel.
- 6.3. Jeder VERKÄUFER hat dafür zu sorgen, dass seine depotführende Bank mindestens 2 (zwei) Bankarbeitstage vor dem CLOSING Anweisungen erteilt, wonach die dem Rückkauf unterliegenden SCHULDVERSCHREIBUNGEN an die EMITTENTIN auf ein von der EMITTENTIN spätestens 10 (zehn) Bankwerkstage vor dem CLOSING-TAG bekannt zu gebendes Wertpapierdepot gegen Zahlung des RÜCKKAUFSPREISES zu liefern sind.
- 6.4. Wenn diese Anweisungen nicht erteilt werden und kein CLOSING innerhalb des oben festgelegten Zeitraumes erfolgt, ist die EMITTENTIN – nach eigenem Ermessen – berechtigt, entweder die Lieferung der RÜCKKAUFANLEIHEN gegen Zahlung des RÜCKKAUFSPREISES zu verlangen oder den Rückkauf zu annullieren.

## **7. Schlussbestimmungen**

### **7.1. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

- 7.1.1. Diese Rückkaufverpflichtung unterliegt österreichischem Recht unter Ausschluss der Kollisionsnormen des österreichischen internationalen Privatrechts und des UN-Kaufrechts.

7.1.2. Für sämtliche Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit dieser Rückkaufverpflichtung ist das sachlich zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, zuständig. Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers gegen die EMITTENTIN, die sich aus dieser Rückkaufverpflichtung oder in Verbindung mit dieser ergeben, einschließlich der Frage des Zustandekommens, der Gültigkeit oder Auflösung der Rückkaufverpflichtung, 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.

7.2. Kosten

Sämtliche im Zusammenhang mit dem Rückkauf entstehenden Kosten, Steuern und Gebühren trägt der jeweilige VERKÄUFER.

7.3. Verzicht

Soweit nach anwendbarem Recht zulässig, verzichten sowohl der VERKÄUFER als auch der Käufer auf ihr Recht, diese Rückkaufverpflichtung und/oder einen nach Maßgabe dieser Rückkaufverpflichtung erfolgten Rückkauf wegen Ungültigkeit des Vertrages, Irrtum, Betrug, Wucher, Verjährung oder Änderung des Geschäftsgegenstandes oder aus sonstigem Rechtsgrund anzufechten.

7.4. Gesamte Vereinbarung

Diese Rückkaufverpflichtung enthält alle Vereinbarungen zwischen den Vertragsparteien in Bezug auf den Vertragsgegenstand. Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen. Änderungen und/oder Ergänzungen dieser Rückkaufverpflichtung bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens vom Schriftformerfordernis. Auch der Verzicht auf Rechte aus dieser Rückkaufverpflichtung ist nur wirksam, wenn er schriftlich abgegeben wird.

7.5. Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Rückkaufverpflichtung unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen Bestimmung tritt eine solche, die dem wirtschaftlichen Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung am ehesten entspricht. Die Parteien werden sich nach besten Kräften bemühen, raschest möglich eine Einigung über eine derartige Ersatzbestimmung zu erzielen.

## Anlage 3.1

### Rückkaufsmitteilung

Von: ANLEGER

An: IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft per E-Mail an [rueckkauf@ifa.at](mailto:rueckkauf@ifa.at)

[DATUM]

### Rückkaufsmitteilung

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich, [NAME, GEBURTSDATUM, ADRESSE] bin verfügungsberechtigter Eigentümer von \_\_\_\_\_ (in Worten: \_\_\_\_\_) Stücke Schuldverschreibungen der IFA | 4 %-Anleihe 2018 bis 2022 (die „**SCHULDVERSCHREIBUNGEN**“), im Nominale von je EUR 2.500,00 (in Worten: Euro zwei tausend fünfhundert Komma null) zum Ausgabekurs von EUR 2.500,00 (in Worten: Euro zwei tausend fünfhundert Komma null) je Schuldverschreibung.

Ich übe hiermit mein Recht aus, von Ihnen schriftlich zu verlangen, dass sie meine **SCHULDVERSCHREIBUNGEN** (zur Gänze oder zu Teilen wie nachfolgend festgehalten) zu den in der Rückkaufverpflichtung genannten Bedingungen während der Laufzeit der **SCHULDVERSCHREIBUNGEN** zu den in der Rückverkaufsverpflichtung genannten Bedingungen zurückkaufen.

Ich übe dieses Recht in Bezug auf \_\_\_\_\_ (in Worten: \_\_\_\_\_) Stücke meiner **SCHULDVERSCHREIBUNGEN** im Nominale von je EUR 2.500,00 (in Worten: Euro zwei tausend fünfhundert Komma null) zum Ausgabekurs von EUR 2.500,00 (in Worten: Euro zwei tausend fünfhundert Komma null) je Schuldverschreibung sohin im Ausgabekurs-Gesamtbetrag von EUR \_\_\_\_\_ (in Worten: Euro \_\_\_\_\_), und sohin zu einem Rückkaufpreis in Höhe von 90 % (neunzig Prozent) des Nennbetrags, das sind EUR \_\_\_\_\_ (in Worten: Euro \_\_\_\_\_), aus.

Gemeinsam mit dieser Rückkaufsmitteilung übermittle ich

- eine lesbare Farbkopie meines Lichtbildausweises
- einen Nachweis des Eigentums des VERKÄUFERS an den Rückkauf-SCHULDVERSCHREIBUNGEN.

Freundliche Grüße

*[eigenhändige Unterschrift]*

### **ANLAGE 3: ERKLÄRUNG GEMÄSS VO (EG) NR 809/2004 VOM 29.04.2004 IN DER GELTENDEN FASSUNG UND FERTIGUNG GEMÄSS KAPITALMARKTGESETZ**

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 4: 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 lauten auf Namen. -----
- 5.2 Trifft im Falle einer Kapitalerhöhung der Erhebungsbeschluss keine Bestimmungen darüber, ob die Aktien auf den Inhaber oder auf Namen lauten, so lauten 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 oder drei 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 oder drei 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 Anzeige 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 Kreditunternehmungen 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 Kreditunternehmungen 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. -----

Gemäß § 148 (1) 2. Satz AktG wird hiermit beurkundet, dass die geänderten Bestimmungen der vorstehenden Satzung mit dem Beschluss über die Änderungen der Satzung gemäß Hauptversammlungsprotokoll vom 10.02.2009 (zehnten Februar zweitausendneun) und die unveränderten Bestimmungen mit der zuletzt im Firmenbuch eingereichten vollständigen Wortlaut der Satzung übereinstimmen. -----  
Linz, am zehnten Februar zweitausendneun /10.02.2009/-----



**Dr. Hannes Schäffer**  
als Substitut des öffentlichen  
Notars Dr. Alfred Pühringer, Linz

Signaturwert	X632EVX1Q49Gvjhh4Gp2b8n8EKcUkF27Uitpv0+9om9rZ7z+4wYpbfApsydl+jzIKjggz2G0IQ0cf1KrA74VkwgAYdnETn04rBrC8uAFXCchhYz0GgIGJAf0VTXqN+8P3C3YM3ECxDWrfiQRbQn7QE7sQHWuPzvHmOEkyJI ZtHYVm2i1XfErg0Pm26H7+ANZpUp3dghkGaXeVEFNtQsESqCyK9saCHlyvE4Auz05 jGrxKQxJMuWsrPnYtpe /AKXOWjHI5eMdtxnFoig/0xlUk3mIi3aR3kOKZde+VG8Hg2s3ODcPBDIPOjt42OAlvZlaTapXDfECT5bL0iu hNDung==	
	Unterzeichner	Österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde
	Datum/Zeit-UTC	2018-02-05T10:42:54Z
	Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-light-02,OU=a-sign-corporate-light-02,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT
	Serien-Nr.	1691591
	Methode	urn:pdfsigfilter:bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="http://www.signaturpruefung.gv.at">http://www.signaturpruefung.gv.at</a>	
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	