



# MITRAS LIVING 1

**Immobilien Nachrang Anleihe / 7,125% / 2024-2030**

**Mittelfristig investieren und vom MITRAS Investment Circle profitieren.**

Der MITRAS Investment Circle eröffnet Investoren direkten Zugang zu herausragend attraktiven, nachhaltigen und umweltfreundlichen Immobilieninvestments.

Im Einkauf liegt der Gewinn!

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

[www.mitras-living1-anleihe.at](http://www.mitras-living1-anleihe.at)

**MITRAS**  
IMMOBILIENINVESTMENT

# Das Wichtigste auf einen Blick

<b>NAME</b>	MITRAS Living1-Immobilien Nachrang Anleihe
<b>ISIN</b>	ISIN AT0000A3C6H1
<b>ZINSSATZ</b>	7,125% p.a.
<b>LAUFZEIT</b>	01.06.2024 bis 31.05.2030
<b>MINDESTZEICHNUNG</b>	€ 15.000,- / Stückelung zu € 1.000,-
<b>ZEICHNUNGSZEITRAUM</b>	4 Wochen

*WICHTIGE HINWEISE: Eine Veranlagung in Schuldverschreibungen ist mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden. Für weitere Informationen zum Gewinnfreibetrag sowie ob tatsächlich ein Anspruch besteht, kontaktieren Sie bitte Ihre Steuerberatung. Für die Geltendmachung des Gewinnfreibetrags sind jeweils die Anleihegläubiger:innen verantwortlich und übernimmt die Emittentin dafür keine Gewähr.*



# Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

Mit der MITRAS Living1-Immobilien Nachrang Anleihe 7,125% bieten wir Ihnen die Möglichkeit, in eine mittelfristige Anlage mit attraktiver Renditemöglichkeit und regelmäßig vorgesehenen Zinszahlungen zu investieren. MITRAS Immobilieninvestment ist ein Projektentwicklungs- und Dienstleistungsunternehmen für hochwertige Immobilienentwicklung und ist seit 2 Jahrzehnten erfolgreich am Markt tätig.

MITRAS Immobilien Investment arbeitet zielorientiert, kostenbewusst und professionell. Technologische Neuerungen, Wohntrends und Nutzungsbedürfnisse werden bei der Gebäudekonzeption berücksichtigt. Eine transparente Arbeitsweise ist selbstverständlich und hohe Zuverlässigkeit oberste Prämisse!

Ihr Investment trägt dazu bei, umweltfreundliche Immobilien zu schaffen und bezahlbarem Wohnraum in Österreich zu unterstützen.

Durch die Zeichnung der Anleihe können bestimmte Unternehmer außerdem von steuerlichen Vorteilen profitieren, wie dem Gewinnfreibetrag gemäß §10 EStG und der Nutzung als Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellungen gemäß §14 EStG, jeweils abhängig von Ihren individuellen finanziellen Verhältnissen und zukünftigen gesetzlichen Änderungen.

*WICHTIGE HINWEISE: Die steuerliche Lage hängt von den individuellen Begebenheiten ab. Die Zuhilfenahme eines Steuerberaters wird dringend empfohlen.*



A modern, multi-story apartment building with balconies and large windows, set against a clear blue sky at dusk. The building is illuminated from within, and the balconies have glass railings. A large tree is visible in the foreground, and a few birds are flying in the sky.

# 52

**Realisierte  
Immobilienprojekte**

# 345 Mio. €

**Projektvolumen bisher  
umgesetzt**

*WICHTIGE HINWEISE Datenbasis: Ende 2023. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Eine Veranlagung in Schuldverschreibungen ist mit Risiken, insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, verbunden.*

# MITRAS-Projekte in Entwicklung

**840**

Wohneinheiten

**72.792 m<sup>2</sup>**

Wohnnutzfläche

**129.596 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche



# Die Anleihe im Überblick

<b>NAME</b>	MITRAS Living1-Immobilien Nachrang Anleihe
<b>ISIN</b>	ISIN AT0000A3C6H1
<b>ZINSSATZ</b>	7,125% p.a.
<b>LAUFZEIT</b>	01.06.2024 bis 31.05.2030
<b>MINDESTZEICHNUNG</b>	€ 15.000,- / Stückelung zu € 1.000,-
<b>ANLEIHENVOLUMEN</b>	€ 1,99 Mio.
<b>ART DER ANLEIHE</b>	Nachrangige, verzinsliche und auf Inhaber: in lautende Teilschuldverschreibung
<b>ZEICHNUNGSZEITRAUM</b>	4 Wochen
<b>EMISSIONSKURS</b>	100
<b>AGIO</b>	5%
<b>ZINSAHLUNG</b>	Halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.05. sowie 30.11. eines Kalenderjahres (erstmalig am 30.11.2024)
<b>RÜCKZAHLUNG</b>	100% am Ende der Laufzeit
<b>GEWINNFREIBETRAG PENSIONS-RÜCKSTELLUNG</b>	Berechtigt Unternehmer zur Berücksichtigung des Gewinnfreibetrags nach §10 EStG
<b>EMITTENTIN</b>	Mitras Property GmbH
<b>VERWAHRUNG</b>	Sammelverwahrung bei der OeKB CSD GmbH, die Anleihe wird auf ihr Wertpapierdepot eingebucht
<b>ZAHLSTELLE</b>	Baader Bank
<b>MINDESTZEICHNUNG</b>	€ 15.000,- / Stückelung zu € 1.000,-
<b>WEITERE INFOS</b>	<a href="http://www.mitras-living1-anleihe.at">www.mitras-living1-anleihe.at</a>

## Wichtige Hinweise

*Für weitere Informationen zum Gewinnfreibetrag sowie ob tatsächlich ein Anspruch besteht, kontaktieren Sie bitte Ihre Steuerberatung. Für die Geltendmachung des Gewinnfreibetrags sind Anleihegläubiger:innen selbst verantwortlich und übernimmt die Emittentin dafür keine Gewähr. Diese Information dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken. Diese Information ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung noch eine Anlageempfehlung dar und ersetzt keine Anlageberatung.*

*1. Keine Prospektpflicht: Diese Anleihe wurde ohne Prospektpflicht begeben. Das nach §4 AltFG in Verbindung mit der Alternativfinanzierungs-Informationsverordnung erstellte und geprüfte Informationsblatt ist auf der Website der Emittentin ([www.mitras-living1-anleihe.at](http://www.mitras-living1-anleihe.at)) abrufbar.*

*2. Mangelnde Transparenz: Aufgrund des Fehlens eines Prospekts können Anleger möglicherweise nicht alle erforderlichen Informationen über die Anleihe, den Emittenten und die zugrunde liegenden Immobilienprojekte erhalten. Dies kann zu einem Mangel an Transparenz und einem erhöhten Risiko führen.*

*3. Eingeschränkter Schutz: Anleger von Anleihen, deren Emission nicht der Prospektpflicht unterliegt, können möglicherweise nicht den gleichen rechtlichen Schutz genießen wie Anleger von Anleihen mit Prospektpflicht. Dies kann bedeuten, dass sie im Falle von Streitigkeiten oder Problemen weniger rechtliche Möglichkeiten haben.*

*4. Potenzielle Verluste: Investitionen in Anleihen, deren Emissionen nicht der Prospektpflicht unterliegen, können mit einem erhöhten Risiko verbunden sein, einschließlich des Risikos von Zahlungsausfällen. Anleger sollten sich bewusst sein, dass sie ihr investiertes Kapital zur Gänze verlieren können.*

*5. Unvollständige oder ungenaue Informationen: Da Dokumentation nur eingeschränkt vorhanden sind, können Anleger möglicherweise nicht alle relevanten Informationen über die Anleihe und ihre Risiken erhalten. Dies kann dazu führen, dass Anleger unvollständige oder ungenaue Informationen erhalten, die ihre Investitionsentscheidungen beeinträchtigen können.*

*Es ist wichtig, dass Anleger sich dieser Risiken bewusst sind und sich vor einer Investition in Anleihen, deren Emission nicht der Prospektpflicht unterliegt, eingehend über die spezifischen Merkmale und Risiken informieren. Es kann auch ratsam sein, professionelle Beratung in Anspruch zu nehmen, um die Risiken besser zu verstehen und eine fundierte Entscheidung zu treffen.*

# Darum investieren

## **MITTELFRISTIGE LAUFZEIT - ATTRAKTIVE RENDITEMÖGLICHKEIT - BEREITS AB 15.000 EURO**

- halbjährliche Zinszahlungen
- Möglichkeit regelmäßige und stabile Erträge für Anleger zu generieren
- Zur Beimischung in ein ausgewogenes Investment-Portfolio

## **ZERTIFIZIERTES NACHHALTIGES FINANZPRODUKT**

Jedes Investment trägt zur Schaffung von umweltfreundlichen Immobilien sowie leistbarem Wohnraum in Österreich bei.

## **DIVERSIFIKATION**

Durch Investitionen in Immobilienanleihen können Anleger ihr Portfolio diversifizieren und ihr Risiko streuen, da sie eine alternative Anlageklasse zu Aktien und anderen Anlageformen darstellen.

## **INFLATIONSSCHUTZ**

Die Anleihe investiert ausschließlich in Immobilien. Diese Sicherheit, die hinter der Anleihe steht, gewährt einen gewissen Inflationsschutz.

## **ZWECKBESTIMMUNG DER ANLEIHE**

### **Primäre Verwendung für:**

- mögliche Immobilien-Akquisitionen (Liegenschaften);
- Bau der Projekte – bestehendes Portfolio;
- Konzeption und Entwicklung von Bauprojekten;
- Optimierung bestehender Finanzierungen;
- Erwerb von Unternehmensbeteiligungen, die der Expansion des Geschäftsmodells dienen

*Entsprechend den Prozessleitlinien und Projektkriterien gemäß Mitras Sustainability Framework*

*WICHTIGE HINWEISE: Es ist jedoch wichtig zu beachten, dass Investitionen in Immobilienanleihen auch mit Risiken verbunden sind, einschließlich Zinsrisiken, Bonitätsrisiken und Marktrisiken insbesondere dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals. Es ist daher ratsam, sich vor einer Investition eingehend über die spezifischen Merkmale und Risiken der Anleihe zu informieren und gegebenenfalls professionelle Beratung in Anspruch zu nehmen.*



# Wie die Regierung gegen die Krise vorgehen will

## Wohnbau-Paket der Regierung

Eckpunkte



**1 Milliarde Euro für 25.000 geförderte Wohnungen**



**10.000**  
neue  
Eigenheime



**10.000**  
neue  
Mietwohnungen



**5.000**  
Sanierungen

### Weiters geplant

- Unterstützung der Länder bei Vergabe günstiger Wohnbaudarlehen
- Erstes Eigenheim: Entfall der Grundbucheintragsgebühr sowie der Pfandrechteintragungsgebühr

Quelle: Bundesregierung

**„Ich habe in meinem Österreichplan bis 2030 das Ziel festgelegt, dass wir die Eigentumsquote von 48 auf 60 Prozent steigern müssen“, so Nehammer ...**

**Insgesamt, so Nehammer, der von einem „Eigentumsprogramm“ spricht, will die Regierung dafür rund eine Milliarde Euro in die Hand nehmen, die dann Investitionen von fünf Milliarden Euro auslösen sollen. „Dadurch werden rund 40.000 Arbeitsplätze in der Bauwirtschaft gesichert“, heißt es seitens der Regierung.**



# Agenda 2030 der United Nations

Die Nachhaltigkeitsstrategie von **MITRAS** basiert auf den Sustainable Development Goals (SDGs) der Agenda 2030 der Vereinten Nationen sowie den österreichischen und europäischen Klimazielen.

## 1 **ENERGIEEFFIZIENZ UND KLIMASCHUTZ**

Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden durch den Einsatz effizienter Technologien und erneuerbarer Energiequellen, um Treibhausgasemissionen zu minimieren.

## 2 **RESSOURCENSCHONUNG UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Förderung von Materialien, die aus erneuerbaren oder recycelten Quellen stammen, sowie die Reduzierung von Abfällen und die Wiederverwendung von Baumaterialien, um die Ressourcen zu schonen und die Umweltbelastung zu minimieren.

## 3 **BIODIVERSITÄT UND ÖKOLOGISCHE INTEGRATION**

Integration von Grünflächen, biologischer Vielfalt und natürlichen Lebensräumen in Bauprojekten, um die Umwelt zu schützen und das Wohlbefinden von Menschen und Tieren zu fördern.

## **4 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN**

Förderung der Entwicklung von lebenswerten Städten und Gemeinden durch die Schaffung von hochwertigem Wohnraum und attraktiven Freiflächen. Verdichtungsmaßnahmen werden bevorzugt, um wertvolle Bodenflächen zu schonen. Dachbegrünungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

## **5 SOZIALE VERANTWORTUNG**

Berücksichtigung der Bedürfnisse und Interessen der Gemeinschaften, in denen gebaut wird, sowie Förderung von barrierefreiem und erschwinglichem Wohnraum, um soziale Gerechtigkeit und Teilhabe zu gewährleisten.

## **6 WASSER- UND ABWASSERMANAGEMENT**

Implementierung von Technologien zur effizienten Nutzung von Wasserressourcen und zur Behandlung von Abwässern, um die Wasserverschmutzung zu reduzieren und die Verfügbarkeit von sauberem Trinkwasser zu sichern.

## **7 INNOVATION UND TECHNOLOGIE**

Förderung von Forschung und Entwicklung neuer Bautechnologien sowie die Integration von digitalen Lösungen wie Building Information Modeling (BIM) zur Optimierung von Planung, Bau und Betrieb von Gebäuden.

Die Umsetzung dieser Nachhaltigkeitsziele erfordert eine enge Zusammenarbeit zwischen Regierungen, Unternehmen, Planern, Architekten und der Zivilgesellschaft. Durch gemeinsame Anstrengungen können wir eine Bauindustrie schaffen, die nicht nur wirtschaftlich rentabel ist, sondern auch langfristig Umwelt- und Sozialstandards erfüllt.

➔ INVESTIEREN SIE IN IHRE ZUKUNFT

**MITRAS IMMOBILIEN  
INVESTMENTGESELLSCHAFT MBH**

Technologiestraße 6, 2722 Weikersdorf  
T: +43 2638 20777, office@mitras.at

**[www.mitras.at](http://www.mitras.at)**

**MITRAS**  
I M M O B I L I E N I N V E S T M E N T