



IFA AG 6,75% | Nachhaltigkeitsanleihe 2023-2028

Mittelfristig investieren und vom Erfolg der österreichischen IFA AG profitieren. Ihr nachhaltiges Investment zur Schaffung von umweltfreundlichen Immobilien sowie gefördertem und leistbarem Wohnraum in Österreich.

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

Das Wichtigste auf einen Blick

NAME / ISIN	IFA AG 6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023-2028 / ISIN AT0000A36Q50
FIX-ZINSSATZ	6,75% p.a., Zinszahlung halbjährlich im Nachhinein
LAUFZEIT	01.11.2023 bis 28.02.2028
GEWINNFREIBETRAG UND PENSIONS-RÜCKSTELLUNG IM SINNE DES ESTG	Berechtigt bei Zeichnung bis einschließlich 14. Dezember 2023 zur Berücksichtigung des Gewinnfreibetrags nach § 10 EStG und zur Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellung § 14 EStG, abhängig von persönlichen Verhältnissen und zukünftigen Änderungen
RÜCKVERKAUFSRECHT	Die Emittentin gewährt während der Laufzeit ein Rückverkaufsrecht zu 90% des Nennbetrags
MINDESTZEICHNUNG	10.000 Euro
ZERTIFIZIERT	Mit dem Österreichischen Umweltzeichen (UZ 49) für Nachhaltige Finanzprodukte

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 IFA AG | 6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023-2028 profitieren Sie von einer mittelfristigen Anleihe mit attraktiver Rendite und laufenden Zinszahlungen. Sie investieren in die erfolgreiche und seit 1978 bestehende IFA AG, ein Unternehmen der SORAVIA Gruppe. Privaten und professionellen Investor:innen ermöglicht IFA seit mehr als vier Jahrzehnten Investitionen mit Immobilienbezug und managt mehr als 2,6 Milliarden Euro.

Die IFA AG | 6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023-2028 ist mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49) zertifiziert. Jedes Investment trägt zur Schaffung von umweltfreundlichen Immobilien sowie gefördertem und leistbarem Wohnraum in Österreich bei. Die Anleihe berechtigt bei Zeichnung bis einschließlich 14. Dezember 2023 zur Berücksichtigung des Gewinnfreibetrags §10 EStG und kann darüber hinaus zur Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellungen §14 EStG herangezogen werden; jeweils abhängig von den persönlichen Verhältnissen der Anleger:innen und vorbehaltlich künftiger Änderungen.

Investieren Sie in ein erfolgreiches, österreichisches Unternehmen und profitieren Sie von diesem nachhaltigen Investment!



Gunther Hingsammer
Geschäftsführer IFA Invest



Michael Feichtinger
Geschäftsführer IFA Invest

Die Emittentin

Die Emittentin der „IFA AG | 6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023–2028“ ist IFA Institut für Anlageberatung AG, ein Unternehmen der SORAVIA Gruppe.

Privaten und professionellen Investor:innen ermöglicht IFA seit mehr als vier Jahrzehnten Investitionen mit Immobilienbezug. IFA managt für Investor:innen mehr als 2,6 Milliarden Euro und hat rund 500 Projekte erfolgreich realisiert - ein eindrucksvoller Beweis für Immobilienkompetenz und Leistungsstärke. Die IFA Produktpalette reicht von geförderten Wohnbauentwicklungsprojekten über exklusive Prime-Immobilien mit historischer Architektur bis hin zu impulsgebenden Quartiersentwicklungen und Anleiheemissionen.

IFA TEILKONZERN	2021	2022
UMSATZ	203,6 Mio. Euro	224,1 Mio. Euro
EBITDA	26,5 Mio. Euro	22,0 Mio. Euro
EBT	16,8 Mio. Euro	10,0 Mio. Euro
EIGENKAPITAL	37,5 Mio. Euro	41,4 Mio. Euro
EK-QUOTE	13%	13%
LIQUIDE MITTEL	33,7 Mio. Euro	18,6 Mio. Euro
NET DEBT/EBITDA	5,2	8,5

492 realisierte Immobilienprojekte

2,64 Mrd. Euro Projektvolumen bisher umgesetzt

300 Mio. Euro Projektvolumen aktuell in Entwicklung

7.800 zufriedene Investor:innen

WICHTIGE HINWEISE

Datenbasis: Ende 2022. 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.

Die Anleihe im Überblick



NAME / ISIN	IFA AG 6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023-2028 / ISIN AT0000A36Q50
FIX-ZINSSATZ	6,75% p.a.
LAUFZEIT	01.11.2023 bis 28.02.2028
GEWINNFREIBETRAG UND PENSIONS-RÜCKSTELLUNG IM SINNE DES ESTG	Berechtigt bei Zeichnung bis einschließlich 14. Dezember 2023 zur Berücksichtigung des Gewinnfreibetrags nach § 10 EStG und zur Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellung § 14 EStG, abhängig von persönlichen Verhältnissen und zukünftigen Änderungen
RÜCKVERKAUFSRECHT	Die Emittentin gewährt während der Laufzeit ein Rückverkaufsrecht zu 90% des Nennbetrags
MINDESTZEICHNUNG	10.000 Euro und jeder Betrag, der einem ganzzahligen Vielfachen von 1.000 Euro entspricht
ZERTIFIZIERT	Mit dem Österreichischen Umweltzeichen (UZ 49) für Nachhaltige Finanzprodukte
ANLEIHEVOLUMEN	10 Mio. Euro (aufstockbar auf 15 Mio. Euro)
ART DER ANLEIHE	Nicht nachrangige, fixverzinsliche und auf Inhaber:in lautende Teilschuldverschreibungen
ZEICHNUNGSZEITRAUM	04.09.2023 bis voraussichtlich 31.08.2024
EMISSIONSKURS	100%, es fällt kein Agio an
EMITTENTIN	IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft („IFA AG“), Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz. Firmenbuchnummer FN 90173h. Die IFA AG ist ein Unternehmen der SORAVIA Gruppe.

ZINSAHLUNG	Halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.03. sowie 30.09. eines Kalenderjahres (erstmalig am 31.03.2024)
RÜCKZAHLUNG	100% am Laufzeitende
VERWAHRUNG	Sammelverwahrung bei der OeKB CSD GmbH, die Anleihe wird auf Ihr Wertpapierdepot eingebucht
ZAHLSTELLE	Wiener Privatbank SE
ZWECKBESTIMMUNG DER ANLEIHE	Primäre Verwendung für mögliche Immobilien-Akquisitionen (Liegenschaften); allenfalls Konzeption und Entwicklung von Bauprojekten, Optimierung bestehender Finanzierungen, Erwerb von Unternehmensbeteiligungen, die der Expansion des Geschäftsmodells dienen; jeweils unter Verwendung der Nettoemissionserlöse entsprechend der Prozessleitlinien und Projektkriterien gemäß IFA Sustainability Framework.
WEITERE INFORMATIONEN	www.ifainvest.at

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. Der Kauf oder die Zeichnung der IFA AG Nachhaltigkeitsanleihe erfolgt ausschließlich auf Grundlage des von der FMA am 31.08.2023 gebilligten Prospekts, welches bei IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Grillparzerstr. 18-20, 4020 Linz erhältlich und unter <https://ifainvest.at/upload/images/49/Anleihe-prospekt.pdf> veröffentlicht wurde. Die Billigung des Prospekts ist nicht als Befürwortung der angebotenen Teilschuldverschreibungen zu verstehen. Weitere Informationen zu den Risiken finden Sie auf S. [10] sowie unter Punkt B (Risikofaktoren) des Prospekts. Es wird empfohlen, das Prospekt zu lesen, bevor eine Anlageentscheidung für den Erwerb der Wertpapiere getroffen wird, um die potenziellen Risiken und Chancen der Entscheidung vollends zu verstehen. Das Prospekt enthält detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken, wie dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals. Die persönlichen Merkmale der Investor:in (wie Erfahrung und Kenntnisse, Anlageziel, finanzielle Verhältnisse, Verlusttragfähigkeit, Risikotoleranz) sind bei der Auswahl der Anlagestrategie bzw. des Finanzinstruments stets zu berücksichtigen. Soweit die IFA Invest GmbH Anlagevermittlung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 3 WpIG erbringt, ist sie als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpIG tätig und erbringt diese Dienstleistung ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der DonauCapital Wertpapier GmbH, Passauer Str. 5, 94161 Ruderting. Vertragspartner des Kunden wird in diesem Fall ausschließlich die DonauCapital Wertpapier GmbH.

Darum investieren

1 MITTELFRISTIGE LAUFZEIT – ATTRAKTIVE RENDITE – BEREITS AB 10.000 EURO

Die mittelfristige Anleihe mit fixer Verzinsung von 6,75% p.a. und regelmäßigen Zinszahlungen stellt eine optimale Portfoliobeimischung für ein ausgewogenes Investmentprofil dar – und das schon ab 10.000 Euro.

2 ZERTIFIZIERTES NACHHALTIGES FINANZPRODUKT

Die Anleihe ist zertifiziert mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49). Jedes Investment trägt zur Schaffung von umweltfreundlichen Immobilien sowie gefördertem und leistbarem Wohnraum in Österreich bei.

3 § 10 GEWINNFREIBETRAG UND § 14 PENSIONS-RÜCKSTELLUNG ESTG 2023

Die Anleihe berechtigt bei Zeichnung bis einschließlich 14. Dezember 2023 zur Berücksichtigung des Gewinnfreibetrags §10 EStG und kann darüber hinaus zur Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellungen §14 EStG herangezogen werden; jeweils abhängig von den persönlichen Verhältnissen der Anleger:innen und vorbehaltlich künftiger Änderungen.

4 RÜCKVERKAUFSRECHT KEIN AGIO

Die Emittentin gewährt während der Laufzeit ein Rückverkaufsrecht zu 90% des Nennbetrags. Es fällt kein Agio an. Die Anleihe wird auf Ihrem Wertpapierdepot eingebucht, die Zinszahlung erfolgt halbjährlich und wird bei österreichischen Depotkonten automatisch von der Depotbank KESt endbesteuert.

5 STARKE EMITTENTIN MIT STARKEM TRACK-RECORD

IFA ist mit rund 500 realisierten Projekten der größte Anbieter für Direktimmobilieninvestments in Österreich. Für mehr als 7.800 vorwiegend private Investor:innen verwaltet IFA über 2,6 Milliarden Euro – und das schon seit mehr als vier Jahrzehnten. IFA gehört zur SORAVIA Gruppe, eine der führenden Immobilienkonzerne in Österreich und Deutschland.

6 WIN-WIN FÜR ANLEGER & PROJEKTENTWICKLER

Kurz- und mittelfristige Investments mit Immobilienbezug sind am Kapitalmarkt stärker nachgefragt denn je. Investmentoptionen in diesem Bereich waren bislang vor allem professionellen Investoren, wie zum Beispiel Fonds, vorbehalten. IFA ermöglicht solch exklusive Investments nun auch Privatanleger:innen ab 10.000 Euro. Diese bieten gerade in volatilen Märkten eine gute Alternative zu klassischen Immobilieninvestments. Unternehmensanleihen mit Immobilienbezug sind sowohl für Anleger:innen als auch für Projektentwickler attraktiv. Diese gewinnen Kapital für weiteres Wachstum und neue erfolgreiche Immobilienprojekte – und genau dafür stehen IFA und SORAVIA.

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.

Nachhaltigkeit der IFA

IFA konzipiert Immobilienprojekte nach höchsten Standards, im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen und immer unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte. Für die Nachhaltigkeitsstrategie der IFA AG sind die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 die wichtigste Grundlage. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA im Rahmen der Geschäftstätigkeit einen relevanten Beitrag für die Umwelt und Gesellschaft leisten kann.

Auf Basis der SDGs sowie internationaler und nationaler Prozessrichtlinien für die Emission von Sustainability Bonds wurden im IFA Sustainability Bond Framework folgende Projektkriterien für die Verwendung der Emissionserlöse dieser Anleihe definiert:

Umweltfreundliche Gebäude

Die Umweltperformance des (fertiggestellten) Gebäudes wird durch eine nationale oder internationale Gebäudezertifizierung bzw. durch die Erfüllung der Kriterien der EU-Taxonomie bestätigt.

Leistbarer Wohnraum

Projekte, die entsprechend der anwendbaren Förderrichtlinien für Wohnbau und Wohnhaussanierungen sozial- und familienpolitische Ziele erreichen.



Die IFA AG | 6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023-2028 ist mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49) zertifiziert. Es wird jährlich eine externe Überprüfung der Konformität des Sustainability Bonds nach der Richtlinie UZ 49 angestrebt. Zudem wird ein Listing der Anleihe als Sustainable Bond bei der hoch renommierten Capital Market Association (ICMA) angestrebt.

WICHTIGE HINWEISE

Potenzielle Anleger sollten jedoch berücksichtigen, dass es derzeit betreffend Anleihen weder eine allgemein gültige Definition noch einen Marktkonsens darüber gibt, was ein „grünes“, „nachhaltiges“ oder ein gleichwertig gekennzeichnetes Produkt ausmacht oder welche genauen Eigenschaften erforderlich sind, damit ein bestimmtes Produkt als „grün“ oder „nachhaltig“ oder mit einer anderen wie auch immer gearteten Bezeichnung definiert werden kann; es kann auch nicht zugesichert werden, dass eine solche klare Definition oder ein solcher Konsens hinkünftig definiert wird. Ebenso wenig kann ausgeschlossen werden, dass sich künftig eine solche klare Definition oder ein solcher Konsens herausbildet, der ausschließt, dass die Teilschuldverschreibungen als „grünes“, „nachhaltiges“ oder gleichwertig gekennzeichnetes Produkt eingestuft werden können.

AUSGEWÄHLTE RISIKOFAKTOREN

- Die Emittentin selbst ist nur teilweise operativ tätig und sohin auf Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Beteiligungsgesellschaften angewiesen. Zudem ist sie dem Risiko von Zahlungsverzug, Zahlungseinstellungen oder Bonitätsverschlechterungen von Gegenparteien ausgesetzt.
- Die Emittentin ist Risiken aufgrund von Nachwirkungen oder einem neuerlichen Anwachsen der Finanz-, Wirtschafts- und Staatsschuldenkrise insbesondere auch aufgrund der Nachwirkungen der Covid-19-Krise (Unterbrechung der Lieferketten, Rückgang Verbraucherausgaben, etc.) und des seit Februar 2022 andauernden Ukraine-Konflikts sowie der inflationsbedingten hohen Zinspolitik ausgesetzt.
- Risiken bestehen, da Inhaber:innen der Teilschuldverschreibungen unbesicherte Gläubiger:innen der Emittentin sind und zahlreiche Gläubiger:innen der Emittentin und ihrer Tochtergesellschaften durch die Möglichkeit des Zugriffs auf Sicherheiten, sowie auch aufgrund direkter Forderungsrechte gegenüber einzelnen, über Vermögenswerte verfügende Projektgesellschaften über eine im Verhältnis zu den Anleihegläubiger:innen vorteilhaftere Gläubigerstellung verfügen.
- Risiken bestehen im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen, bei denen eine bestimmte Verwendung der Erlöse vorgesehen ist, wie insbesondere „grüne“ oder „nachhaltige“ Anleihen.
- Die Zahlungsunfähigkeit der Emittentin kann zu einem Ausfall von Zins- und Kapitalzahlungen bis hin zum Totalverlust des Investments der Anleihegläubiger:innen in die gegenständlichen Wertpapiere führen; dies auch in Bezug auf das Rückverkaufsrecht.

Weitere Informationen zu den Risiken finden Sie unter Punkt B (Risikofaktoren) des Prospekts.



Agenda 2030 der United Nations

Die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 der United Nations sind - neben den österreichischen und europäischen Klimazielen - die Grundlage der IFA Nachhaltigkeitsstrategie. Um die globale Verantwortung zusätzlich zu unterstreichen, ist IFA Mitglied der weltweit größten Nachhaltigkeitsinitiative UN Global Compact.



SDG 7: BEZAHLBARE UND ERNEUERBARE ENERGIEN

Ein nachhaltiges Energiemanagement ist einer der wichtigsten Bestandteile für die Erreichung der Klimaziele der Europäischen Union. Dabei reicht es nicht, den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern auszuweiten, es muss zusätzlich der Energieverbrauch reduziert werden. Daher optimiert IFA die Energieeffizienz der Gebäude und implementiert weitestgehend erneuerbare Energiegewinnungssysteme zur Erzeugung von Strom und Wärme-/Kälteenergie. Hierbei setzt IFA auf innovative Lösungen, um das bestmögliche Resultat für die spezifische Immobilie zu gewährleisten. Dazu gehören die Reduktion des Gesamtenergiebedarfs durch Wärmespeicher, die Nutzung von Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung, sowie die Stromversorgung des Gebäudes durch Photovoltaikanlagen.



SDG 10: WENIGER UNGLEICHHEITEN

Zugang zu Wohnraum zählt zu den menschlichen Grundbedürfnissen, jedoch erhöhen stetig steigende Wohnungspreise den Druck auf die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum. Durch die Entwicklung von gefördertem Wohnbau mit preisgedämpften Mieten, die sich an die regionalen Fördergesetze anlehnen, leistet IFA einen Beitrag zur Bekämpfung sozialer Problemstellungen. IFA setzt zudem einen starken Fokus auf Ausführungs- und Planungsqualität, die über die gesetzlichen Mindeststandards hinausgeht. Dies ermöglicht Mieter:innen eine höhere Wohnqualität. Zudem werden die Betriebs- und Erhaltungskosten über den Lebenszyklus der Immobilie gering gehalten, wodurch die Endnutzer auch von reduzierten Betriebskosten profitieren.



SDG 11: NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN

Mit leistbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum erfüllt IFA das Ziel der inklusiven, widerstandsfähigen und nachhaltigen Gestaltung von Städten und Gemeinden. Zudem schafft IFA attraktive Allgemeinflächen mit Freiräumen, Grünflächen und Kinderspielflächen und erhöht die Wohnqualität durch private Freiflächen. Im Fokus stehen Verdichtungs- und Aufstockungsmaßnahmen anstelle der Versiegelung wertvoller Bodenfläche. Auf diese Weise kann vorhandene Infrastruktur bestmöglich genutzt und Zersiedelung minimiert werden. Extensive Dachbegrünungen ermöglichen eine Regenwasserspeicherung und reduzieren Hitzeinseln, was das Mikroklima nachweislich verbessert. Es entsteht ein Mehrwert für die Bewohner:innen sowie für die gesamte Nachbarschaft. Bei einer Vielzahl von Projekten kann durch eine durchdachte Freiraumgestaltung zusätzlich der Gentrifizierung entgegengewirkt werden.



SDG 13: MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ

Bei allen Projekten werden die Auswirkungen auf den Klimawandel bereits in einer frühen Planungsphase berücksichtigt. Durch den Einsatz von erneuerbaren Energiequellen und der Verbesserung der Energie- und Wassereffizienz der Gebäude kann der CO₂-Fußabdruck der Projekte minimiert werden. Ein beachtlicher Anteil von CO₂-Emissionen entsteht durch die An- und Abreise der Nutzer. IFA setzt daher bereits in der Projektierung auf klimaschonende Mobilitätssysteme mit öffentlichem Verkehr, Fahrrad-Infrastruktur und vorbereiteten Elektro-Ladestellen. Zielsetzung ist auch, die CO₂-Emissionen über den ganzen Lebenszyklus der Immobilie zu reduzieren. Bei Planung und Bau berücksichtigt IFA daher kreislauffähige Bauprodukte und wiederverwertbare Baumaterialien.



SDG 17: PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE

„Eine erfolgreiche Agenda für nachhaltige Entwicklung erfordert Partnerschaften zwischen Regierungen, dem Privatsektor und der Zivilgesellschaft. Diese integrativen Partnerschaften (...) sind auf globaler, regionaler, nationaler und lokaler Ebene notwendig.“ - IFA ist bewusst, dass man als einzelner Teilnehmer am Immobilienmarkt keinen signifikanten Einfluss auf die Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele haben wird. Daher ist IFA stolz, durch die Muttergesellschaft SORAVIA eines der Gründungsmitglieder des Vereins österreichischer Projektentwickler (VÖPE) zu sein. Durch diesen Zusammenschluss kann eine bessere Zusammenarbeit mit Öffentlichkeit und Politik bewerkstelligt werden, welche für die Gestaltung zukünftiger nachhaltiger Städte unumgänglich ist. Dafür ist es notwendig, die Interessen aller Stakeholder bereits während der Planung zu berücksichtigen. Neben der laufenden Anrainerkommunikation entstehen IFA-Projekte in enger Abstimmung mit Behörden, Förderstellen und Fachabteilungen für Stadterneuerung, Geförderten Wohnbau und Sozialen Wohnbau.

DIESE AUSGEWÄHLTEN PROJEKTE WURDEN BZW. WERDEN DURCH MITWIRKUNG VON IFA BZW. SORAVIA ERFOLGREICH REALISIERT.



V33

Österreich, Salzburg

NUTZUNG	Wohnen, Büro, Gewerbe
NUTZFLÄCHE	rd. 6.910 m ²
PROJEKTVOLUMEN	rd. 65,6 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2024



PALAIS ST. JOSEF

Österreich, Salzburg

NUTZUNG	Wohnpalais mit exklusiven Eigentumswhg.
NUTZFLÄCHE	rd. 12.500 m ²
PROJEKTVOLUMEN	rd. 127 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2025



MOTEL ONE WIEN-STAATSOPER

Österreich, Wien

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



SOFIENSÄLE

Österreich, Wien

NUTZUNG	Hotel, Gewerbe, Wohnen
NUTZFLÄCHE	rd. 11.800 m ²
PROJEKTVOLUMEN	rd. 52,2 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2013

Wo Leader investieren

Ihr Partner für Immobilieninvestments

Als Anbieter für Investments mit Immobilienbezug ermöglicht IFA vorwiegend privaten Investor:innen seit mehr als vier Jahrzehnten in Immobilien zu investieren. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

Marktführer in Österreich

IFA ist mit rund 500 realisierten Projekten der größte Anbieter für Direktimmobilieninvestments in Österreich. Für mehr als 7.800 vorwiegend private Investor:innen verwaltet IFA über 2,6 Milliarden Euro.

Breite Produktpalette

Der Projekthorizont reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime-Investments bis zu Anleiheemissionen.

WICHTIGE HINWEISE

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



IFA als Teil der SORAVIA Gruppe

Mit einem realisiertem Projektvolumen von über 7 Milliarden Euro zählt SORAVIA zu den führenden Immobilienkonzernen in Österreich und Deutschland. Seit über 140 Jahren steht der Name Soravia für Erfahrung und Kontinuität im Bau- und Immobiliengeschäft. Heute punktet SORAVIA mit 360-Grad-Immobilienkompetenz und deckt damit für ihre Kunden und Investoren den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie ab. Das Kerngeschäft erstreckt sich über die Bereiche Projektentwicklung, Investment und Asset Management, Hospitality, bis hin zu Property und Facility Management. Weitere Unternehmensbeteiligungen wie numa oder Ruby Hotels sowie LOISIUM runden das Portfolio ab. Mit allen Beteiligungen beschäftigt SORAVIA rund 4.270 Mitarbeiter:innen.

7,6 Mrd. Euro — Projektvolumen bisher umgesetzt

4,9 Mrd. Euro — Projektvolumen aktuell in Entwicklung

31 Mio. Euro — Konzernergebnis 2022 (EBT)

123 Mio. Euro — Eigenkapital

ca. 630 — Realisierte Immobilienprojekte

WICHTIGE HINWEISE

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.

WICHTIGE HINWEISE

Das Österreichische Umweltzeichen wurde vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Infrastruktur und Technologie für die „IFA AG | 6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023 bis 2028“ verliehen, weil bei der Auswahl von Anleihen bzw. mittels Green Bonds finanzierter Projekte neben wirtschaftlichen auch ökologische und soziale Kriterien beachtet werden. Das Umweltzeichen gewährleistet, dass diese Kriterien und deren Umsetzung geeignet sind, entsprechende Anleihen auszuwählen. Dies wurde von unabhängiger Stelle geprüft. Die Auszeichnung mit dem Umweltzeichen stellt keine ökonomische Bewertung dar und lässt keine Rückschlüsse auf die künftige Wertentwicklung des Finanzproduktes zu.

Am Markt gibt es viele Produkte mit unterschiedlichsten Nachhaltigkeitsversprechen. Durch Einholung des UZ 49 ist die Verifizierung des Nachhaltigkeitselements der Teilschuldverschreibungen durch eine qualifizierte Prüfstelle angestrebt. Potenzielle Anleger sollten jedoch berücksichtigen, dass es derzeit betreffend Anleihen weder eine allgemein gültige Definition noch einen Marktkonsens darüber gibt, was ein „grünes“, „nachhaltiges“ oder ein gleichwertig gekennzeichnetes Produkt ausmacht oder welche genauen Eigenschaften erforderlich sind, damit ein bestimmtes Produkt als „grün“ oder „nachhaltig“ oder mit einer anderen wie auch immer gearteten Bezeichnung definiert werden kann; es kann auch nicht zugesichert werden, dass eine solche klare Definition oder ein solcher Konsens hinkünftig definiert wird. Ebenso wenig kann ausgeschlossen werden, dass sich künftig eine solche klare Definition oder ein solcher Konsens herausbildet, der ausschließt, dass die Teilschuldverschreibungen als „grünes“, „nachhaltiges“ oder gleichwertig gekennzeichnetes Produkt eingestuft werden können.

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. Der Kauf oder die Zeichnung der IFA AG Nachhaltigkeitsanleihe erfolgt ausschließlich auf Grundlage des von der FMA am 31.08.2023 gebilligten Prospekts, welches bei IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Grillparzerstr. 18-20, 4020 Linz erhältlich und unter <https://ifainvest.at/upload/images/49/Anleiheprospekt.pdf> veröffentlicht wurde. Die Billigung des Prospekts ist nicht als Befürwortung der angebotenen Teilschuldverschreibungen zu verstehen.

Weitere Informationen zu den Risiken finden Sie unter Punkt B (Risikofaktoren) des Prospekts. Es wird empfohlen, das Prospekt zu lesen, bevor eine Anlageentscheidung für den Erwerb der Wertpapiere getroffen wird, um die potenziellen Risiken und Chancen der Entscheidung vollends zu verstehen. Das Prospekt enthält detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken, wie dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals. Die persönlichen Merkmale der Investor:in (wie Erfahrung und Kenntnisse, Anlageziel, finanzielle Verhältnisse, Verlusttragfähigkeit, Risikotoleranz) sind bei der Auswahl der Anlagestrategie bzw. des Finanzinstruments stets zu berücksichtigen. Soweit die IFA Invest GmbH Anlagevermittlung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 3 WpIG erbringt, ist sie als vertraglich gebundener Vermittlerin gemäß § 3 Abs. 2 WpIG tätig und erbringt diese Dienstleistung ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der DonauCapital Wertpapier GmbH, Passauer Str. 5, 94161 Ruderting. Vertragspartnerin des Kunden wird in diesem Fall ausschließlich die DonauCapital Wertpapier GmbH. www.ifainvest.at.

Fotos und Visualisierungen: SORAVIA, IFA AG, Planquadr.at

Stand: September 2023

Für Fragen steht Ihnen das Team der IFA
gerne persönlich zur Verfügung.

IFA Invest GmbH

Grillparzerstraße 18-20
4020 Linz

service@ifainvest.at
www.ifainvest.at

IFA | Institut für
Anlageberatung

