

**IFA.**  
**Wo Leader investieren.**

# IFA AG

## MARKTFÜHRER IN ÖSTERREICH

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

## WEITREICHENDE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN

IFA bietet Investor:innen die Chance, in eine Reihe von Produkten mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen zu investieren. Dies reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments bis zu Anleihen.

## GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM

Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und bestes Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Eingebettet in die starke Unternehmensgruppe SORAVIA nutzen wir Synergien und Marktstärke zu Ihrem Vorteil. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum sowie professionellem Asset Management über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

**498** — realisierte  
Immobilienprojekte

**4,1 Mrd. Euro** — Assets  
under Management

**9.035** — verwaltete  
Wohnungen/Einheiten

**8.000** — zufriedene  
Investor:innen

Datenbasis Ende 2024. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

**IFA**

# In bester Gesellschaft.

Wir sind stolz, so viele Leader und Vordenker:innen zu unseren Kund:innen zählen zu dürfen. 42% haben bereits mehrere Investitionen bei IFA getätigt. Aufgrund unserer über 45-jährigen Firmengeschichte setzt oft bereits die zweite oder dritte Generation einer Familie auf Investments von IFA.

**Mediziner:innen** — 460,6 Mio. Euro

**Führungskräfte** — 400,1 Mio. Euro

**Unternehmer:innen** — 291,7 Mio. Euro

**Steuerberater:innen** — 191,4 Mio. Euro

**Jurist:innen** — 107,2 Mio. Euro

# 42%

unserer Anleger:innen  
sind Mehrfachzeichner

Datenbasis Ende 2024. Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

# Investments in die Zukunft.



## LEISTBARE MIETEN BRINGEN STABILE EINNAHMEN

Geförderter Mietwohnbau und die dank nachhaltiger Energiekonzepte geringeren Betriebskosten ermöglichen bis zu 30% günstigere Mieten als am freien Markt. Dies sorgt für Vermietungssicherheit und stabile Einnahmen.



## WERTERHALT & WERTSTEIGERUNG

Das IFA Asset Management stellt über den gesamten Lebenszyklus eine optimale wirtschaftliche Performance Ihres Investments sicher und sorgt damit für Werterhalt und Wertsteigerung Ihrer Immobilie. Sie genießen stabile Erträge, IFA kümmert sich um alles andere.



## ATTRAKTIVE RENDITEN & BREITE PRODUKTPALETTE

IFA bietet eine breite Produktpalette entlang des Risiko-Rendite-Profiles. Diese reicht von steueroptimierten Bauherrenmodellen über Prime Investments bis hin zu Anleihen. Je nach Art des Investments profitieren Sie von fixer Verzinsung oder indexierten Mieteinnahmen, steuerlicher Optimierung, staatlichen Förderungen bzw. der Immobilienpreisentwicklung. Und dies bereits mit einem Eigenkapitaleinsatz ab 10.000 Euro.



## VOM MARKTAUFSCHWUNG PROFITIEREN

Die Lage am Immobilienmarkt entspannt sich gegenüber 2023, die Marktentwicklung ist deutlich positiv. Zudem erleben wir einen Wandel vom Kauf- zum Mietmarkt, welcher zu einer verstärkten Nachfrage nach Mietwohnungen führt. Somit ist jetzt der perfekte Zeitpunkt, in Immobilien zu investieren und von der Marktentwicklung zu profitieren.



## PUBLIC-PRIVATE PARTNERSHIP

Ein Investment in geförderten Wohnbau ermöglicht die Realisierung leistbarer Mietwohnungen. Investor:innen erhalten dafür staatliche Förderungen sowie steuerliche Begünstigungen und profitieren von inflationsgeschützten Mieteinnahmen. Diese Public-Private Partnership ist ein Erfolgskonzept, das sich langfristig für alle Beteiligten lohnt, für den Staat, die Investor:innen und die Gesellschaft.



## TURN GREEN

Das IFA Asset Management achtet darauf, jede Immobilie hinsichtlich Energieeffizienz und CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu optimieren. Denn vor allem ältere Bestandsgebäude zählen zu den größten CO<sub>2</sub>-Emittenten. Mit der Revitalisierungsoffensive „Turn Green“ von IFA und ADOMO garantiert das IFA Asset Management langfristig den Werterhalt der Immobilie, reduziert Energiekosten und sichert künftige Erträge durch stabile Mieteinnahmen.



## HOHE NACHFRAGE TRIFFT AUF GERINGES ANGEBOT

Sinkendes Angebot an leistbarem Wohnraum bei konstant steigender Nachfrage sorgt für Vermietungssicherheit und Wertsteigerungspotential. Die Anzahl der bewilligten Wohnungen sank von rund 78.000 im Jahr 2021 auf rund 46.000 im Jahr 2023, für 2025 werden rund 27.000 Fertigstellungen prognostiziert. Das führt zu einem Engpass an Wohnungen und damit langfristig zu einer hohen Nachfrage an leistbaren Mietwohnungen.



## VOM MARKTFÜHRER PROFITIEREN

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. IFA ermöglicht dank mehr als 45 Jahren Erfahrung Immobilieninvestments in besten Lagen und für jede Anlagepräferenz. IFA steht für Stabilität und Verlässlichkeit und hat 56,2 Mio. Euro Eigenkapital, was einer Eigenkapitalquote von 53,3% entspricht (Einzelabschluss 2023).

# Ganzheitliches Leistungsspektrum.

## GEWISSENHAFTE KONZEPTION

IFA konzeptioniert jedes Projekt mit umfassender Expertise und Sorgfalt.

## RECHTLICHE ABWICKLUNG

IFA übernimmt beginnend mit dem Ankauf die gesamte rechtliche Abwicklung.

## REALISIERUNG DES BAUVORHABENS

IFA beauftragt etablierte Partner mit der Umsetzung des Bauvorhabens und überwacht die Einhaltung von Bauzeiten, Baukosten und Qualitätsstandards.

## VERMIETUNG & LIQUIDITÄTSMANAGEMENT

IFA beauftragt etablierte Makler mit der Vermietung und steuert das Liquiditätsmanagement.

## ASSET MANAGEMENT

Sie genießen stabile Erträge, das IFA Asset Management kümmert sich um alles andere. Unser Komplettservice ermöglicht rasche Lösungen und volle Transparenz.

## GRUNDSTÜCK & OBJEKT

IFA hat Zugang zu attraktiven Objekten auf einem immer knapper werdenden Markt und akquiriert nach detaillierter Prüfung und Standortanalyse.

## ABWICKLUNG VON FÖRDERUNGEN

IFA hat hohe Expertise bei öffentlichen Förderungen und übernimmt sowohl deren Beantragung als auch Abwicklung, um so Ihr Investment zu optimieren.

## FINANZIERUNGS-STRUKTURIERUNG

IFA garantiert eine optimierte Finanzierungsstrukturierung und kümmert sich um sämtliche Belange zu Kredit- bzw. Bankfinanzierung.

## STEUERLICHE OPTIMIERUNG & BETREUUNG

IFA optimiert Ihr Investment bestmöglich steuerlich und stimmt sich laufend mit der beauftragten Steuerberatung ab.

## BEWIRTSCHAFTUNG

IFA stellt eine optimale sowie kosteneffiziente Bewirtschaftung des Projekts sicher und steuert sämtliche Dienstleister wie Hausverwaltung, Reinigung oder Haustechnik. Hierbei nutzen wir bestmöglich Lerneffekte sowie Synergien der SORAVIA Gruppe zu Ihrem Vorteil.

# IFA

# Versprochen. Gehalten.

Jedes IFA Immobilieninvestment wird umfassend geprüft und kommt nur dann auf den Markt, wenn es in allen relevanten Kriterien überzeugt. Unsere jahrzehntelange Erfahrung, tiefe Marktkenntnis und die Expertise von rund 500 realisierten Projekten ermöglichen realistische Prognosen und Berechnungen. Auch in Zeiten gestiegener Baukosten halten wir, was wir versprechen.

Wir schaffen für unsere Anleger:innen solide Renditen und Erträge.

## +1,18%

mehr vermietbare Fläche  
geschaffen als geplant.

## +7,46%

höhere Mieterträge  
realisiert als konzipiert.

## +3,21%

gestiegenes Investitionsvolumen  
trotz massiv gestiegener Baukosten.

Entwicklung 2022 bis 2024 bei 28 fertiggestellten  
und an Investor:innen übergebenen Projekten.



# ESG im Fokus.

## AGENDA 2030 DER UNITED NATIONS

IFA konzipiert Immobilienprojekte nach höchsten Standards, im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen und immer unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte.

Die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 sind – neben den österreichischen und europäischen Klimazielen – die Grundlage der IFA Nachhaltigkeitsstrategie. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA im Rahmen der Geschäftstätigkeit einen relevanten Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten kann.



Um die globale Verantwortung zusätzlich zu unterstreichen, ist IFA Mitglied der weltweit größten Nachhaltigkeitsstrategie UN Global Compact.

## Environmental | UMWELT

Der Immobiliensektor ist für rund 40% des globalen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich, Städte emittieren mehr als 70% der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen. IFA setzt auf effiziente und umweltschonende Bauweise, Kreislaufwirtschaft, Flächenschonung und durchdachtes Energiemanagement.

## Social | SOZIALES

Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum ist aktuell eine der größten Herausforderungen europäischer Städte und unserer Gesellschaft. IFA schafft geförderten Wohnraum mit leistbaren Mietwohnungen sowie nachhaltige Quartiersentwicklungen, die sozialer Segregation entgegenwirken.

## Governance | UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Fairness, Verantwortung und Transparenz bilden die Grundlage für nachhaltiges und ethisches Wirtschaften der IFA. Wir gehen verantwortungsvoll mit anvertrautem Kapital sowie Daten um und betrachten Auswirkungen der Geschäftstätigkeiten stets ganzheitlich.



# Kompass. Das IFA Investmentportal.

Kompass ist das „Onlinebanking“ für Immobilieninvestments, für IFA Investor:innen und alle, die an Investments interessiert sind. Seit Herbst 2024 online und rund um die Uhr verfügbar, bietet es eine Vielzahl an Features und Benefits.

- ALLES IM BLICK**  
Mit detaillierten Übersichten und Kennzahlen zu jedem Investment
- ALLES AN EINEM ORT**  
Informationen, Berechnungen und Unterlagen zu IFA Investments digital aufbereitet, für Investor:innen und Vertriebspartner:innen
- PAPIERLOS**  
Zentrale Dokumentenablage und papierlose Unterfertigung von Gesellschafterbeschlüssen
- KOMMUNIKATION LEICHT GEMACHT**  
Unkomplizierte Kommunikation mit IFA und IFA Partner:innen mittels Nachrichtenfunktion
- JEDERZEIT UND ÜBERALL**  
Kompass ist 24/7 von jedem Gerät mit Internetzugang erreichbar
- SICHER UND DSGVO-KONFORM**  
Daten sind gemäß DSGVO und Sicherheitsprotokollen geschützt

Mit Kompass erweist sich IFA erneut als Vorreiter in der Immobilienbranche und setzt neue Maßstäbe in Transparenz, Kundenorientierung und Digitalisierung.

Einfach einsteigen und Kompass kennenlernen:

**KOMPASS.IFA.AT**



# Langfristig.

**20+** IFA Bauherrenmodelle  
JAHRE IFA Prime Investments

- Stabile Rendite
- Steueroptimierung & Mieteinnahmen
- Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch
- Vermögensaufbau & Vermögenserhalt
- Altersvorsorge & Generationenabsicherung

# Mittelfristig.

**6–19** IFA Prime  
JAHRE Investments

- Beteiligung an der Wertentwicklung der Immobilie
- Mittelfristige Kapitalbindung
- Ideale Portfolio-Beimischung
- Direkt-Investments mit Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch

# Kurzfristig.

**3–5** IFA  
JAHRE Anleihen

- Attraktive Fixverzinsung
- KEST-endbesteuert, kein Agio
- Mindestinvestment ab 10.000 Euro
- Steuerliche Begünstigungen (produktabhängig)
- Kurz- bis mittelfristige Kapitalbindung

# So funktioniert ein IFA Bauherrenmodell.

## BILDUNG EINER BAUHERRENGEMEINSCHAFT & KAUF DES OBJEKTS

Investor:innen bilden eine Bauherrengemeinschaft, diese erwirbt gemeinsam eine Immobilie bzw. eine Liegenschaft. Die Anteile der Investor:innen werden, abhängig von der rechtlichen Struktur, im Grundbuch oder Firmenbuch eingetragen.



## BAU ODER SANIERUNG

Bei Neubau oder Gebäudesanierung profitieren Investor:innen von öffentlichen Förderungen, steuerlicher Optimierung und begünstigter Abschreibung.



## VERMIETUNG

Geförderter Wohnbau und leistbare, indexierte Mieten garantieren einen hohen Vermietungsgrad, der gemeinsame Mietenpool verhindert Einzelvermietungsrisiko. Für Investor:innen bedeutet das langfristig attraktive Renditen durch stabile Mieteinnahmen.



## ASSET MANAGEMENT

Das aktive Asset Management der IFA sichert den Wert und die Ertragskraft jeder Immobilie - dazu gehören u.a. die optimale Bewirtschaftung und die Steuerung aller Dienstleister. Das IFA Asset Management kümmert sich um alles, Investor:innen genießen die Rendite und haben keinen Aufwand.

# Die Vorteile eines IFA Bauherrenmodells.



## STEUERLICHE BEGÜNSTIGUNGEN OPTIMIEREN DIE RENDITE

Sofortabschreibung der Werbungskosten, Berechtigung zum Vorsteuerabzug aufgrund der Unternehmereigenschaft, verkürzte Abschreibung (1/15 AfA) für Bau- und Nebenkosten.



## INVESTMENT IN NACHGEFRAGTE MIETWOHNUNGEN

Staatliche Förderungen für Schaffung von gefördertem Wohnbau, hohe Nachfrage nach leistbaren Mietwohnungen im urbanen Bereich und regelmäßige Mieteinnahmen tragen zur Wertentwicklung bei. Denn nach Ablauf der Förderphase kann die Vermietung zu Marktpreisen erfolgen oder ein Verkauf angestrebt werden.



## ZAHLREICHE SICHERHEITEN SIND GARANTIERT

Eintrag des persönlichen Anteils im Grundbuch oder Firmenbuch, indexierte und somit inflationsgeschützte Mieteinnahmen, gemeinsame Vermietung verhindert Einzelvermietungsrisiko.



## EINZIGARTIGER LEISTUNGSUMFANG SPART ZEIT, AUFWAND UND KOSTEN

Eingebettet in die starke Unternehmensgruppe SORAVIA deckt IFA alle Leistungen des Investments ab, nutzt Synergien sowie Marktstärke und ermöglicht ein Profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie. Gegenüber einem Wohnungskauf spart dies über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

# IFA Asset Management

Immobilien sind mehr als Glas, Holz und Beton. Sie sind wertvolle Lebensräume, die gepflegt werden müssen, um ihren Wert zu halten und zu steigern. Vom IFA Asset Management erhalten Immobilien jene Betreuung, die sie verdienen – und die langfristig den Erfolg eines Investments wesentlich beeinflussen.



## MANAGEN STATT VERWALTEN

Das IFA Asset Management kümmert sich um die zentrale Steuerung der Performance Ihrer Immobilien: vom optimalen Finanzierungsmix über steuerliche Vorteile bis hin zur nachhaltigen Bewirtschaftung mit dem Ziel einer Wertsteigerung.



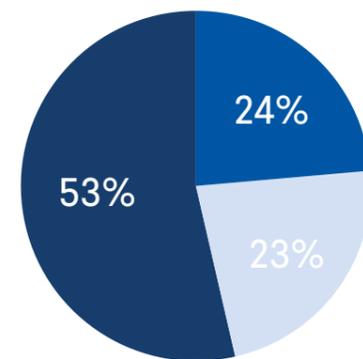
## SYNERGIEN ALS ERTRAGS-BOOST

Etablierte Prozesse und Schnittstellen zwischen dem IFA Asset Management und Property- und Facility-Management von ADO-MO gewährleisten eine kosteneffiziente und umfassende Abwicklung mit klarem Fokus auf die Optimierung des Investments.



## LEBENSZYKLUSKOSTEN SENKEN, ERTRÄGE SICHERN

Über den gesamten Lebenszyklus betrachtet, entfallen bei Immobilien lediglich ein Viertel der Kosten auf deren Errichtung, rund drei Viertel auf Bewirtschaftung und Instandhaltung. Ein kosten- und serviceorientiertes Property- und Facility-Management ist somit essenziell für gesicherte Erträge und den Erfolg des Investments.



- Errichtung
- Instandhaltung
- Bewirtschaftung

## Gut für meine Finanzen



### STABILE ERTRÄGE

Hohe Planungssicherheit, verlässliche Ausschüttungen



### ALLES AUF EINEN BLICK

Mit dem Investmentportal KOMPASS behalten Sie den Überblick: Stringentes Kostenmanagement, Bestbieterlösungen sowie alle relevanten Dokumente und Berichte.

**96,2%** | Durchschnittlicher Vermietungsgrad

## Gut für meine Immobilie



### IMMOBILIENFITNESS

Durch regelmäßiges Monitoring, Liquiditätsplanung und Instandhaltung bleibt Ihre Immobilie in Top-Zustand.



### ZUFRIEDENE MIETER

Gepflegte Immobilien erhöhen die Wohnqualität, reduzieren Leerstand und sorgen für stabile Mietverhältnisse.

## Gut für meine Freiheit



### RUNDUM-SERVICE

Wir kümmern uns um alle Belange Ihrer Immobilie, damit Sie sich dem widmen können, was Ihnen persönlich am Herzen liegt.



**9.035**

Aktuell verwaltete Mieteinheiten im IFA-Portfolio.

# Track Record.

---

Mit Bauherrenmodellen, Prime Investments und Anleihen bietet IFA eine breite Produktpalette und ermöglicht damit Investments, die immer zur persönlichen Veranlagungsstrategie und Renditeerwartung unserer Investor:innen passen. Von welchem IFA Investment möchten Sie profitieren?

## 2024 IN ZEIT- UND KOSTENPLAN FERTIGGESTELLT



### Pirchäckerstraße 36–38, 8053 Graz

NUTZUNG	46 Wohnungen, 46 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	14 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	August 2024



### Dornschneidergasse 27, 8020 Graz

NUTZUNG	22 Wohnungen
PROJEKTVOLUMEN	8,1 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Mai 2024



### Puchstraße 44, 8020 Graz

NUTZUNG	15 Wohnungen, 15 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	6,78 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	April 2024



### Harter Straße 96, 8053 Graz

NUTZUNG	30 Wohnungen, 22 Stellplätze
PROJEKTVOLUMEN	11 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	Januar 2024

# Bauherrenmodelle

## LANGFRISTIG PROFITIEREN

Bauherrenmodelle sind eine echte Erfolgsstory: Anleger:innen werden mit ihrem Investment Anteilseigentümer einer Liegenschaft, schaffen geförderte Mietwohnungen und erhalten dafür staatliche Förderungen und steuerliche Begünstigungen. Zusätzlich profitieren Investor:innen langfristig von soliden Renditen durch inflationsgesicherte Mieterträge oder von der Immobilienpreisentwicklung beim Verkauf.

Mit rund 500 Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Gemeinsam mit unseren Investor:innen haben wir für tausende Menschen ein leistbares und schönes Zuhause geschaffen. Bauherrenmodelle sind ein Investment mit langfristig sozialwirtschaftlichem Mehrwert. Denn es profitieren der Staat und die Gesellschaft von geschaffenem leistbarem Wohnraum und Investor:innen von steuerlichen Begünstigungen und attraktiven Renditen.

# 96,2%

betrug der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Bauherrenmodelle 2024.

REALISIERTE  
IFA PRIME INVESTMENTS



**Hyperion Hotel, Salzburg**

NUTZUNG	Hotel
NUTZFLÄCHE	rd. 7.620 m <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	rd. 64,7 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2022



**Motel One Wien-Staatsoper**

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



**Sofiensäle, Wien**

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



**Neutorgasse 46, Graz**

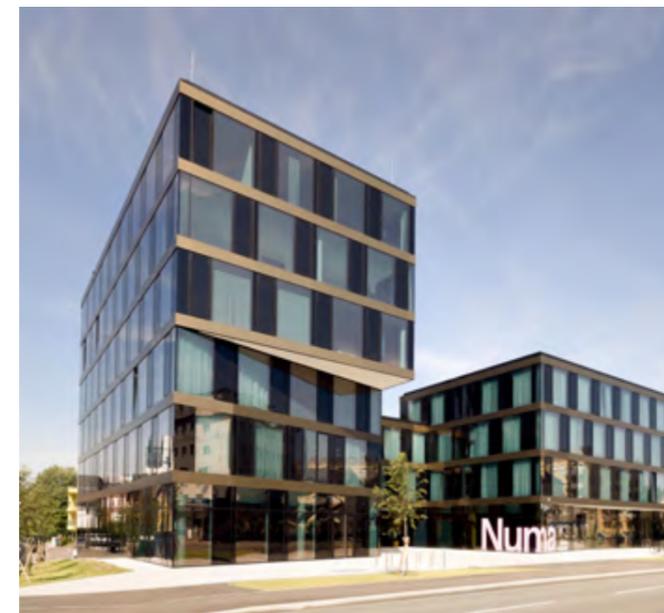
NUTZUNG	Studentenwhg., Gewerbe, Büros
NUTZFLÄCHE	rd. 11.000 m <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	rd. 29 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2012

# Prime Investments

## MITTELFRISTIG PROFITIEREN

Exklusive IFA Prime Investments sind etwas ganz Besonderes. Sie überzeugen durch die Einzigartigkeit des Objekts, den Standort bzw. die langfristigen Vermietungen an namhafte Partner wie Numa, Motel One, Ruby, Tribute Portfolio oder Hyperion Hotel.

Als sogenannte „Trophy Assets“ sind sie eine perfekte mittelfristige Beimischung im Portfolio und ermöglichen zudem bei Verkauf des Projekts an der Immobilienpreisentwicklung teilzuhaben. Historische, denkmalgeschützte Palais zählen ebenso dazu wie impulsgebende Quartiersentwicklungen.



**INVESTMENT JETZT  
NOCH MÖGLICH!**

**V33, Salzburg**

NUTZUNG	Hotel, Büro, Gastro, geförderter Wohnbau
NUTZFLÄCHE	rd. 6.910 m <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	rd. 65,6 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2024



## IFA Nachhaltigkeitsanleihe 2024

ANLEIHE	„IFA AG   6,5% Nachhaltigkeitsanleihe 2024–2029“
FIX-ZINSSATZ	6,5% p.a.
VOLUMEN	10 Mio. Euro
LAUFZEIT	Bis 28. Februar 2029
STATUS	Jetzt Zeichnung möglich



## Seeviertel, Gmunden

ANLEIHE	„6,5% Seeviertel Gmunden Anleihe 2024–2027“
FIX-ZINSSATZ	6,5% p.a.
VOLUMEN	10 Mio. Euro
LAUFZEIT	Bis 30. September 2027
STATUS	Jetzt Zeichnung möglich



## IFA Nachhaltigkeitsanleihe 2023

ANLEIHE	„IFA AG   6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023–2028“
FIX-ZINSSATZ	6,75% p.a.
VOLUMEN	15 Mio. Euro
STATUS	Geschlossen 2024   Bislang die erfolgreichste Anleihe der IFA AG



## Palais St. Josef, Salzburg

ANLEIHE	„6,75% Palais St. Josef Salzburg Anleihe 2023–2026“
FIX-ZINSSATZ	6,75% p.a.
VOLUMEN	15 Mio. Euro
STATUS	Geschlossen 2023

# Anleihen

## KURZFRISTIG PROFITIEREN

Kurz- bis 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 einzigartige Investments auch Privatanleger:innen bereits ab 10.000 Euro.

Anleihen bieten gerade in volatilen Märkten eine gute Alternative zu klassischen Immobilieninvestments und sind ein Win-Win für alle. Anleger:innen profitieren von attraktiver Verzinsung bei kurzfristiger Kapitalbindung. Projektentwickler gewinnen Kapital für weiteres Wachstum und neue erfolgreiche Immobilienprojekte.

Mit großem Erfolg emittiert IFA seit 2017 jährlich eine Unternehmensanleihe. Die Nachfrage ist groß, denn sie begeistert mit kurzer Laufzeit, fixer Verzinsung, regelmäßigen Zinszahlungen und keinem Agio. Darüber hinaus berechtigt die Anleihe, abhängig von persönlichen Verhältnissen, einer definierten Zeichnungsfrist und zukünftigen Änderungen, zur Berücksichtigung des Gewinnfreibetrages nach §10 EStG.

# 30,54 Mio. Euro

**Anleihevolumen wurden seit Herbst 2023 termingerecht an Anleger:innen rückgeführt.**

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.



## IFA als Teil einer starken Gruppe.

SORAVIA zählt mit einem realisiertem Projektvolumen von rund 8,1 Milliarden Euro 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 Kund:innen und Investor:innen 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, Ruby Hotels sowie Loisiium runden das Portfolio ab. Mit allen Beteiligungen beschäftigt SORAVIA rund 4.200 Mitarbeiter:innen.

**8,1 Mrd. Euro** — Projektvolumen bis heute realisiert

**2,8 Mrd. Euro** — Projektvolumen aktuell in Entwicklung

**645** — umgesetzte Immobilienprojekte

### WICHTIGER HINWEIS

Die Zahlenangaben beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

## Wichtige Hinweise

Dieses Dokument dient ausschließlich zu Informations- und Werbezwecken, ist unverbindlich und stellt kein Angebot zum Kauf dar. Es handelt sich um keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder Anlageempfehlung und auch kein Kapitalmarktprospekt. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen. Da jede Anlageentscheidung der individuellen Abstimmung auf die persönlichen Verhältnisse bedarf, ersetzt diese Information nicht die persönliche Beratung und Risikoaufklärung durch Ihren persönlichen Berater / Ihre persönliche Beraterin.

In dieser Broschüre findet sich Information der IFA Invest GmbH. 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. Für weitere Informationen zu Gewinnfreibetrag und Pensionsrückstellung sowie ob tatsächlich ein Anspruch besteht, kontaktieren Sie bitte Ihre Steuerberatung. Für die Geltendmachung von Gewinnfreibetrag und Pensionsrückstellung sind Anleihegläubiger:innen selbst verantwortlich und übernimmt die Emittentin dafür keine Gewähr. Der Kauf oder die Zeichnung der IFA AG Nachhaltigkeitsanleihe erfolgt ausschließlich auf Grundlage des von der FMA am 25.10.2024 gebilligten Prospekts, welches bei IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Grillparzerstr. 18-20, 4020 Linz erhältlich und unter <https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/53/Anleiheprospekt.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.

Der Kauf oder die Zeichnung der Gmunden Anleihe 2024–2027 erfolgt ausschließlich auf Grundlage des von der FMA am 02.09.2024 gebilligten Prospekts, welches unter [https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/Gmunden\\_Anleihe\\_Anleiheprospekt.pdf](https://www.ifainvest.at/upload/images/projekte/50/Gmunden_Anleihe_Anleiheprospekt.pdf) veröffentlicht wurde und erhältlich ist. Die Billigung des Prospekts ist nicht als Befürwortung der angebotenen Teilschuldverschreibungen zu verstehen. Weitere Informationen zu den Risiken finden Sie auf S. 18 sowie unter Punkt B (Risikofaktoren) des Prospekts. Es wird ausdrücklich 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.

Soweit die IFA Invest GmbH Anträge in Bezug auf Finanzinstrumente annimmt und übermittelt, wird sie als vertraglich gebundener Vermittler und somit als Erfüllungsgehilfe auf Rechnung und unter Haftung der Omicron Investment Management GmbH, Opernring 1/ E520, 1010 Wien tätig. Vertragspartner des Kunden bezüglich der Wertpapierdienstleistung wird in diesem Fall ausschließlich die Omicron Investment Management GmbH.

## Impressum

Herausgeberin: IFA Institut für Anlageberatung AG,  
FN 90173h, DVR 0252662, Landesgericht Linz

Grafik & Design: MAMOWORKS | Maximilian Moosleitner  
Druck: Digitale Druckwerkstatt one2print GmbH

Stand: Januar 2025

Fotos/Visualisierungen: IFA AG, COMM AG, projects A01 architects, SORAVIA

IFA Institut für  
Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20  
A-4020 Linz  
+43 732 660 847  
office@ifa.at  
www.ifa.at

