

# IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027

Mittelfristig investieren und vom Erfolg der österreichischen IFA AG profitieren.  
Ihr nachhaltiges Investment zur Schaffung von umweltfreundlichem, gefördertem & leistbarem Wohnraum in Österreich.



## Zertifiziert

Österreichisches Umweltzeichen (UZ 49)

## Nachhaltige Finanzprodukte



## DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

<b>NAME</b>	IFA AG   3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027
<b>ZERTIFIZIERT</b>	Mit dem österreichischen Umweltzeichen (UZ 49) für Nachhaltige Finanzprodukte
<b>LAUFZEIT</b>	52 Monate, 01.11.2022 bis 28.02.2027
<b>FIX-ZINSSATZ</b>	3,75% p.a., Zinszahlung - halbjährlich im Nachhinein
<b>MINDESTZEICHNUNG</b>	10.000 Euro und jeder Betrag, der einem ganzzahligen Vielfachen von 1.000 Euro entspricht
<b>GEWINNFREIBETRAG UND PENSIONS-RÜCKSTELLUNG IM SINNE DES ESTG</b>	Die Anleihe berechtigt bei Zeichnung bis einschließlich 14. Dezember 2022 zur Berücksichtigung des Gewinnfreibetrags §10 EStG 2022, welcher von den persönlichen Verhältnissen der Anleger:innen abhängt und künftigen Änderungen unterworfen sein kann. Sie kann darüber hinaus zur Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellungen §14 EStG herangezogen werden.
<b>RÜCKGABERECHT</b>	Es besteht seitens der Emittentin eine Rückkaufverpflichtung während der Laufzeit zu einem Rückkaufspreis von 90% des Nennbetrags
<b>ART DER VERMÖGENSANLAGE</b>	Nicht nachrangige, fixverzinsliche und auf Inhaber:in lautende Teilschuldverschreibungen

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

## IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027

Sehr geehrte Anleger:innen,

mit der IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027 profitieren Sie von einer mittelfristigen Anleihe mit attraktiver Rendite und laufender Ausschüttung. Sie investieren in das erfolgreiche und seit 1978 bestehende Unternehmen IFA AG, einer der österreichischen Marktführer im Bereich Immobilieninvestments, das mehr als 2,54 Milliarden Euro betreut.

Die IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027 ist zertifiziert mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49), jedes Investment trägt zur Schaffung von umweltfreundlichem, gefördertem und leistbarem Wohnraum in Österreich bei. Zudem ermöglicht die Anleihe bei Zeichnung bis 14. Dezember 2022 die Geltendmachung des Gewinnfreibetrags § 10 EStG 2022. Das bringt dem berechtigten Personenkreis wie selbstständig tätigen Personen steuerliche Begünstigungen, die sehr attraktiv sein können.

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



Gunther Hingsammer



Michael Feichtinger

**IFA** | Invest

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 AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027

Mittelfristig investieren und vom Erfolg der österreichischen IFA AG profitieren.  
Ihr nachhaltiges Investment zur Schaffung von umweltfreundlichem, gefördertem & leistbarem Wohnraum in Österreich.

## NAME DER ANLEIHE

IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022-2027

## ISIN

AT0000A2ZXK4

Aufgrund unserer hohen Standards ist die Zeichnung der Anleihe online sowie offline exklusiv über IFA Invest möglich. Um Transparenz zu gewährleisten, wird für Anleihen, die IFA Invest vermittelt, die Listung am MTF der Wiener Börse angestrebt.

## MINDESTZEICHNUNG

10.000 Euro und jeder Betrag, der einem ganzzahligen Vielfachen von 1.000 Euro entspricht

## FIX-ZINSSATZ

3,75 % p.a. fix

## FÄLLIGKEITSTAG

28.2.2027

## ZINSAHLUNG

Halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.03. sowie 30.09. eines Kalenderjahres

## GEWINNFREIBETRAG UND PENSIONS- RÜCKSTELLUNG IM SINNE DES ESTG

Die Anleihe berechtigt bei Zeichnung bis einschließlich 14. Dezember 2022 zur Berücksichtigung des Gewinnfreibetrags §10 EStG 2022, welcher von den persönlichen Verhältnissen der Anleger:innen abhängt und künftigen Änderungen unterworfen sein kann. Sie kann darüber hinaus zur Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellungen §14 EStG herangezogen werden.

## LAUFZEIT

52 Monate, 01.11.2022 bis 28.02.2027

## ZEICHNUNGSZEITRAUM

01.09.2022 bis voraussichtlich 31.08.2023

## ANLEIHEVOLUMEN

10 Mio. Euro (Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu 15 Mio. Euro)

## ART DER ANLEIHE

Nicht nachrangige, fixverzinsliche und auf Inhaber:in lautende Teilschuldverschreibungen

## RÜCKZAHLUNG

100% am Laufzeitende

## EMISSIONSKURS

100%

## VERWAHRUNG

Sammelverwahrung bei der OeKB CSD GmbH

## RÜCKGABERECHT

Es besteht eine Rückkaufverpflichtung seitens der Emittentin während der Laufzeit zu einem Rückkaufspreis von 90% des Nennbetrags

## 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. Die Aktien der IFA AG werden von der SIFA Beteiligung GmbH (zu 100%) gehalten.

## KEIN AGIO

Bei der Anleihe fällt kein Agio an

## ABWICKLUNG & ZAHLSTELLE

Konto / Depot 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](http://www.ifainvest.at)

## DISCLAIMER

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 eine Anlageberatung. Der Kauf oder die Zeichnung der IFA AG Nachhaltigkeitsanleihe erfolgt ausschließlich auf Grundlage des von der FMA am 31.08.2022 gebilligten Prospekts, welches bei IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Grillparzerstr. 18-20, 4020 Linz und unter [www.ifa.at](http://www.ifa.at) sowie unter [www.ifainvest.at](http://www.ifainvest.at) erhältlich ist. 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 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. [www.ifainvest.at](http://www.ifainvest.at)



## Zertifiziert

Österreichisches Umweltzeichen (UZ 49)

## Nachhaltige Finanzprodukte



## VORTEILE DER IFA AG | 3,75% NACHHALTIGKEITSANLEIHE 2022 BIS 2027

### 1 MITTELFRISTIGE LAUFZEIT – ATTRAKTIVE RENDITE

Mittelfristige Bindung Ihres eingesetzten Kapitals. Attraktive Rendite bei überschaubarem, vorab definiertem Investitionszeitraum.

### 3 EXKLUSIVE INVESTORENGEMEINSCHAFT

Die Anleihe richtet sich an gehobene Anleger:innen und kann ab einer Investitionssumme von mindestens EUR 10.000 Euro gezeichnet werden. Ein Investment bei IFA Invest ist eine attraktive, qualitative Alternative zu Crowdfunding und Bankenveranlagung sowie zum Immobilienkauf.

### 5 §14 UND §10 ESTG GEEIGNET

Die Anleihe berechtigt bei Zeichnung bis einschließlich 14. Dezember 2022 zur Berücksichtigung des Gewinnfreibetrags §10 EStG 2022, welcher von den persönlichen Verhältnissen der Anleger:innen abhängt und künftigen Änderungen unterworfen sein kann. Sie kann darüber hinaus zur Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellungen §14 EStG herangezogen werden.

### 7 LISTING AM MTF DER BÖRSE WIEN

Aufgrund unserer hohen Standards ist die Zeichnung der Anleihe online sowie offline exklusiv über IFA Invest möglich. Um Transparenz zu gewährleisten, wird für die IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 - 2027 die Listung am MTF der Wiener Börse angestrebt.

### 2 ZERTIFIZIERTES NACHHALTIGES FINANZPRODUKT

Die Anleihe ist zertifiziert mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49), jedes Investment trägt unter anderem zur Schaffung von umweltfreundlichem, gefördertem Wohnraum und damit zu dringend notwendigem leistbarem Wohnen in Österreich bei.

### 4 STARKE EMITTENTIN

Mit IFA ist es einfach, Investitionen mit Immobilienbezug zu tätigen. Private und institutionelle Anleger:innen erhalten die Möglichkeit, in ein Unternehmen zu investieren, das als Dienstleister Zugang zu hochwertigen Immobilien bietet. In der Abwicklung übernimmt IFA alle komplizierten und zeitaufwendigen Schritte. IFA Anleger:innen profitieren von der Kompetenz einer der führenden Anbieter für (direkte) Immobilieninvestments in Österreich. Die IFA ist Teil der SORAVIA Gruppe, besteht seit 1978 und ist Partner für mehr als 7.700 Kunden.

### 6 KEIN AGIO & RÜCKGABERECHT

Die Emittentin gewährt während der Laufzeit ein Rückgaberecht zu 90% des Nennbetrags. Es fällt kein Agio an. Die Anleihe wird auf Ihrem Wertpapierdepot eingebucht, die Zinszahlung erfolgt halbjährlich und ist KESt endbesteuert.

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.

# DIE EMITTENTIN

## IFA INSTITUT FÜR ANLAGEBERATUNG AG EIN UNTERNEHMEN VON SORAVIA

Seit 1978 bietet IFA privaten und institutionellen Investor:innen Zugang zu hochwertigen Immobilien und Immobilieninvestments. Mit langfristigen, mittelfristigen und kurzfristigen Produkten ermöglicht IFA dabei eine durchdachte Portfolio-Streuung innerhalb der Assetklasse Immobilien.

IFA, einer der führenden Anbieter Österreichs für Immobilieninvestments, hat bereits 486 Projekte mit einem Volumen von mehr als 2,54 Milliarden Euro für Anleger:innen realisiert.

Als Tochterunternehmen von SORAVIA und im Verbund mit der Gruppe bietet IFA das gesamte Leistungsspektrum für immobilienbasierte Investments. IFA ist Mitglied der Vereinigung Österreichischer Projektentwickler (VÖPE).

## IFA KENNZAHLEN

IFA TEILKONZERN	2020	2021
UMSATZ	149,6 Mio.	203,6 Mio.
EBITDA	17,0 Mio.	26,5 Mio.
EBT	11,7 Mio.	16,8 Mio.
EIGENKAPITAL	30,5 Mio.	37,5 Mio.
EK-QUOTE	13%	13%
LIQUIDE MITTEL	40,2 Mio.	33,7 Mio.
NET DEBT/EBITDA	5,8	5,2

# 2,54 Mrd. Euro

wurden bei uns investiert und werden erfolgreich gemanaged.

# 7.700 Anleger:innen

setzen bei Immobilieninvestments auf uns.

# 486 Projekte

haben wir österreichweit erfolgreich realisiert.

Seit 1978 bietet IFA Privatpersonen Zugang zu hochwertigen, geprüften Immobilieninvestments und verwaltet diese. Mit langfristigen, mittelfristigen und kurzfristigen Produkten ermöglichen wir eine durchdachte Portfolio-Streuung innerhalb der Assetklasse Immobilien.





## 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 setzen wir auf innovative Lösungen, um das bestmögliche Resultat für die spezifische Immobilie zu finden. Wann immer möglich, reduzieren Wärmespeicher den Gesamtenergiebedarf, werden Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem Strom



## SDG 10: WENIGER UNGLEICHHEITEN

Zugang zu Wohnraum zählt zu den menschlichen Grundbedürfnissen und die stetig steigenden Wohnungspreise in Ballungsgebieten erhöhen den Druck auf die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum. Durch die Entwicklung von gefördertem Wohnbau mit preisgedämpften Mieten, die sich an die regionalen Fördergesetze anlehnen, schafft 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 schaffen wir attraktive Allgmeinflächen mit Freiräumen, Grünflächen und Kinderspielflächen und erhöhen die Wohnqualität durch private Freiflächen. Wir setzen auf Verdichtung und Aufstockungen, statt wertvolle Bodenflächen zu versiegeln und nutzen vorhandene Infrastruktur, um die Zersiedelung zu minimieren. Nach Möglichkeit sind oberirdische Flächen autofrei, extensive Dachbegrünungen ermöglichen eine Regenwasserspeicherung und reduzieren Hitzeinseln, was das Mikroklima nachweislich verbessert. Es entsteht ein Mehrwert für die Bewohner:innen, das gesamte Umfeld profitiert von der Aufwertung der Nachbarschaft. Bei großen Projekten kann durch eine durchdachte Freiraumgestaltung zusätzlich eine Durchmischung von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gefördert werden und einer Gentrifizierung aktiv entgegengewirkt werden.



## SDG 13: MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ

Bei allen Projekten werden die Auswirkungen auf den Klimawandel bereits in einer frühen Planungsphase berücksichtigt. Die Projekte sind ökologisch durchdacht und minimieren den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck dank Einsatz von erneuerbaren Energiequellen und der Verbesserung der Energie- und Wassereffizienz der Gebäude. Ein beachtlicher Anteil von CO<sub>2</sub>-Emissionen entsteht durch die An- und Abreise der Nutzer. Wir setzen daher bereits in der Projektierung auf klimaschonende Mobilitätssysteme mit öffentlichem Verkehr, Fahrrad-Infrastruktur und vorbereiteten Elektro-Ladestellen. Unsere Zielsetzung ist auch, die CO<sub>2</sub> Emissionen über den ganzen Lebenszyklus der Immobilie zu reduzieren. Bei Planung und Bau berücksichtigen wir 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 sind wir stolz, durch unsere 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. Für die Schaffung nachhaltiger Städte ist es notwendig, die Interessen aller Stakeholder bereits während der Planung zu berücksichtigen. Neben der laufenden Anrainerkommunikation entstehen unsere Projekte in enger Abstimmung mit Behörden, Förderstellen und Fachabteilungen für Stadterneuerung, Geförderter Wohnbau und Sozialer Wohnbau.

# Nachhaltigkeit der IFA AG

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 der wir bei unserer Geschäftstätigkeit einen relevanten Beitrag für die Umwelt und Gesellschaft leisten können.

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.

### BEZAHLBARER WOHNRAUM

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



Die IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027 ist zertifiziert mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49). Es wird jährlich eine externe Überprüfung der Konformität des Sustainability Bonds nach der Richtlinie UZ 49 angestrebt.

## IFA INVESTMENTS IN GEFÖRDERTEN WOHNBAU

IFA realisiert über Bauherrenmodelle Investments in geförderten Wohnbau. Anleger:innen werden zu Miteigentü:innen geförderter Wohnimmobilien und erzielen dank beständiger Nachfrage nach hochwertigem, leistbarem Wohnraum langfristig solide und inflationsgesicherte Mieterträge. Darüber hinaus profitieren sie persönlich von Förderungen, begünstigter Abschreibung, gemeinsamer Vermietung, möglicher Wertsteigerung und einem nachhaltig positiven Investment. Hier einige ausgewählte Immobilienprojekte, die durch die Mitwirkung der IFA AG erfolgreich von Anleger:innen der IFA AG realisiert wurden.



# IFA PRIME INVESTMENTS

IFA Prime Investments überzeugen durch Exklusivität, Lage, Qualität der Gebäude und die zu erwartende Wertsteigerung. Sich daran zu beteiligen, ist etwas ganz Besonderes. IFA ermöglicht immer wieder Zugang zu solch einzigartigen Trophy Assets, der für Anleger:innen sonst kaum gegeben ist.

Prime Investments stehen für Beständigkeit und Sicherheit. Sie sind einzigartig und deshalb heute und in Zukunft am Immobilienmarkt gefragt. Hier einige ausgewählte Immobilienprojekte, die durch die Mitwirkung der IFA AG erfolgreich von Anleger:innen der IFA AG realisiert wurden.



## RESIDENZ MAYBURG

Österreich, Salzburg

NUTZUNG	Hotel für Touristen & Langzeitgäste
NUTZFLÄCHE	ca. 3.000 m <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	30 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2022



## PALAIS FABER, HYPERION HOTEL

Österreich, Salzburg

NUTZUNG	Hotel
NUTZFLÄCHE	7.700 m <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	60 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2022



## PALAIS ZOLLAMT

Österreich, Linz

NUTZUNG	Wohnen, Büro
NUTZFLÄCHE	ca. 7.500 m <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	ca. 32,1 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2015



## SOFIENSÄLE

Österreich, Wien

NUTZUNG	Hotel, Gewerbe, Wohnen
NUTZFLÄCHE	11.836 m <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	52,2 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2013



## NEUTORGASSE

Österreich, Graz

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



## MOTEL ONE WIEN - STAATSOPER

Österreich, Wien

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



## GEMALTES HAUS

Österreich, Graz

NUTZUNG	Wohnen, Gewerbe
NUTZFLÄCHE	ca. 4.000 m <sup>2</sup>
PROJEKTVOLUMEN	15,7 Mio. Euro
FERTIGSTELLUNG	2002



# IFA INVEST

## EINFACH INVESTIEREN UND PROFITIEREN

IFA Invest ermöglicht kurz- bis mittelfristige Investitionen in attraktive Immobilienprojekte und renommierte Unternehmen dieser Branche. Wir bieten exklusiven Zugang zu einzigartigen Investments und Anleihen, die Sie nur auf [ifainvest.at](https://ifainvest.at) finden. Seit 2018 wurden über die IFA Invest GmbH mehr als 57 Mio. Euro veranlagt. IFA Invest GmbH ist ein Unternehmen der IFA AG und Teil der SORAVIA Gruppe.

### FIXE VERZINSUNG

Die bei IFA Invest angebotenen Anleihen haben eine Laufzeit von 3-5 Jahren und sehen eine Fixverzinsung vor. Ihr eingesetztes Kapital ist mittelfristig gebunden. Sie erhalten eine attraktive Rendite bei überschaubarem, vorab definiertem Investitionszeitraum.

### EXKLUSIVITÄT STATT CROWDFUNDING

Die bei IFA Invest angebotenen Anleihen richten sich an gehobene Anleger:innen und können ab einer Investitionssumme von mindestens 10.000 Euro gezeichnet werden. Ein Investment bei IFA Invest ist eine attraktive, qualitative Alternative zu Crowdfunding, Bankenveranlagung oder Immobilienkauf.

### ERHÄLTICH EXKLUSIV BEI IFA INVEST

Wir bieten ausschließlich Anleihen mit Immobilienbezug an. Um unseren hohen Qualitätsstandards gerecht zu werden, finden Sie all unsere Anleihen exklusiv auf [ifainvest.at](https://ifainvest.at).

### KLASSE STATT MASSE

Bei IFA Invest geht Qualität vor Quantität. Wir halten ein konstant hohes Niveau und ermöglichen (indirekte) Investments an wenigen, handverlesenen Projekten. Zur hohen Qualität trägt SORAVIA, einer der führenden Immobilienkonzerne in Mitteleuropa, bei.

### TRANSPARENTE INFORMATION

Wir bieten Ihnen einfache Abwicklung, schlanke Prozesse und ein hohes Service-Level. Über Ihr persönliches Login im IFA Portal behalten Sie jederzeit Überblick zu allen Kennzahlen Ihres Investments, für Fragen stehen wir Ihnen gerne persönlich zur Verfügung.

Um Transparenz zu gewährleisten, wird für Anleihen, die IFA Invest vermittelt, die Listung am MTF der Wiener Börse angestrebt.



DANUBEFLATS: Übertagende Architektur, die schon auf den ersten Blick fasziniert. Und mit 180 Metern Höhe und auf 48 Stockwerken hält, was sie von außen verspricht. Higt-End Living, wie es Österreich noch nie gesehen hat.

Am Projekt DANUBEFLATS haben Anleger:innen über Zeichnung einer Anleihe, die von der IFA Invest GmbH vermittelt wurde, mitgewirkt. Alle aktuellen Anleihen finden Sie auf [www.ifainvest.at](http://www.ifainvest.at)

## IFA INVEST GMBH

Grillparzerstraße 18-20  
4020 Linz  
+43 732 660 847 7070  
[service@ifainvest.at](mailto:service@ifainvest.at)  
[www.ifainvest.at](http://www.ifainvest.at)

**IFA** | Invest

### DISCLAIMER

Das Österreichische Umweltzeichen wurde vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Infrastruktur und Technologie für die „IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027“ 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 Finanzprodukts 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 weder eine allgemein gültige Definition noch einen Marktkonsens darüber gibt, was ein „grünes“, ein „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 eine Anlageberatung. Der Kauf oder die Zeichnung der IFA AG Nachhaltigkeitsanleihe erfolgt ausschließlich auf Grundlage des von der FMA am 31.08.2022 gebilligten Prospekts, welches bei IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Grillparzerstr. 18-20, 4020 Linz und unter [www.ifa.at](http://www.ifa.at) sowie unter [www.ifainvest.at](http://www.ifainvest.at) erhältlich ist. 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 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. [www.ifainvest.at](http://www.ifainvest.at)

### FOTOS & VISUALISIERUNGEN

IFA AG, Squarebytes

September 2022

**IFA** | Invest