

IFA.

Ihr Partner für Immobilieninvestments.

LEISTUNGSBERICHT
2023



Vorwort

IFA AG ermöglicht seit mehr als vier Jahrzehnten privaten, aber auch institutionellen Anleger:innen direkte Immobilieninvestments in Österreich. Wir managen für unsere Investor:innen mehr als 2,6 Milliarden Euro und haben rund 500 Projekte erfolgreich realisiert. Ein eindrucksvoller Beweis unserer Immobilienkompetenz und Leistungsstärke.

Bei IFA legen Investor:innen ihr Vermögen nachhaltig an und sichern es langfristig für Generationen. Und das bleibt auch in Zukunft so. Unsere Projekt-Pipeline ist gut ausgebaut, wir agieren mit hoher Expertise, Sorgfalt und Marktkenntnis. Für die Bauausführung setzen wir auf starke, etablierte Partner und können bei Immobilieninvestments auch Baukostengarantien anbieten – im aktuellen Umfeld ein echter Benefit. Unsere Leistungsstärke zeigt sich auch nach der Fertigstellung – alle Immobilien werden von unserem Asset Management über den gesamten Lebenszyklus optimal gemanagt.

Mit lang-, mittel- und kurzfristigen Produkten ermöglichen wir eine durchdachte Portfolio-Streuung und Investments, die auf individuelle Veranlagungsziele abgestimmt sind.

Wir freuen uns, wenn auch Sie auf Immobilieninvestments der IFA AG setzen.


ERWIN SORAVIA
CEO


MICHAEL BAERT
CTO


MICHAEL MEIDLINGER
CFO

IFA AG

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIENINVESTMENTS

Als der Manager für direkte Immobilieninvestments ermöglicht IFA vorwiegend privaten, aber auch institutionellen 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 der größte Anbieter für direkte Immobilieninvestments in Österreich und hat bislang rund 500 Projekte erfolgreich realisiert. IFA verwaltet über 2,6 Milliarden Euro für mehr als 7.800 Investor:innen.

BREITE PRODUKTPALETTE

Die IFA Produktpalette reicht österreichweit von geförderten Wohnbauentwicklungsprojekten über exklusive Prime-Immobilien mit historischer Architektur bis hin zu impulsgebenden Quartiersentwicklungen und Anleiheemissionen.

492 — realisierte
Immobilienprojekte

2,64 Mrd.€ — Projektvolumen
bisher umgesetzt

300 Mio.€ — Projektvolumen
aktuell in Entwicklung

7.800 — zufriedene
Investor:innen



JAHRZEHNTELANGE IMMOBILIENKOMPETENZ

IFA hat seit ihrer Gründung 1978 österreichweit bereits rund 500 Projekte erfolgreich realisiert. Damit ist das Unternehmen Marktführer für direkte Immobilieninvestments in Österreich und verfügt über einzigartige Immobilienkompetenz.



LEISTUNGSSTÄRKE

Mit einem beeindruckenden Track Record von rund 500 fertiggestellten Projekten für unsere Investor:innen stellen wir sicher, dass Bauzeit, Baukosten und geplante Flächen eingehalten oder sogar übertroffen werden. Nach Fertigstellung werden alle Immobilien von unserem Asset Management über den gesamten Lebenszyklus optimal gemanagt.



GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM

Im Verbund mit dem Mutterkonzern SORAVIA begleitet IFA jedes Immobilienprojekt über die komplette Wertschöpfungskette und hat Zugriff auf eine Vielzahl von Immobiliendienstleistungen. So kann IFA im Sinne ihrer Investor:innen ein ganzheitliches Leistungsspektrum abdecken.



NACHHALTIG INVESTIEREN

Bei IFA legen Investor:innen ihr Vermögen nachhaltig an und sichern es für Generationen. Gemeinsam schaffen IFA und ihre Investor:innen in zahlreichen Projekten leistbaren Wohnraum und effiziente, umweltfreundliche Gebäude.

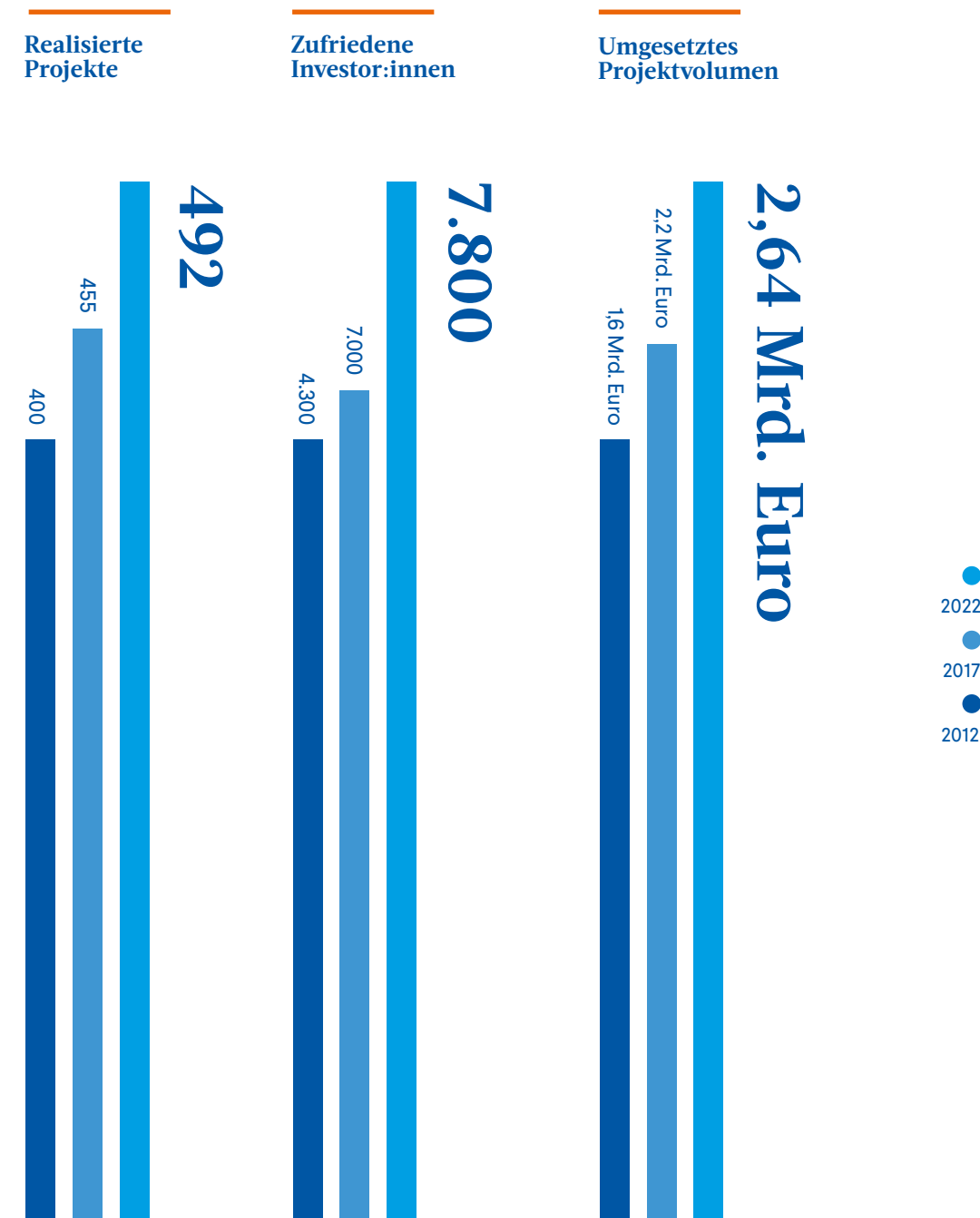


INVESTMENTS FÜR JEDEN ANLAGEHORIZONT

IFA bietet kurz-, mittel- und langfristige Immobilieninvestments ab 10.000 Euro. Geförderter Wohnbau, aber auch attraktive Hotel- und Gewerbeprojekte sowie Quartiersentwicklungen gehören zur Produktpalette.

Darum bei
IFA
investieren

Wachstum, das Vertrauen schafft



In guter Gesellschaft

Zu unseren treuesten und stärksten Kunden zählen Mediziner:innen, Führungskräfte, Unternehmer:innen, Steuerberater:innen und Jurist:innen. 40% davon haben mehrere IFA Investments. Bei einigen unserer Anleger:innen setzen mit Kindern und Enkelkindern bereits die zweite und dritte Generation auf Immobilieninvestments von IFA.



Wir übernehmen Verantwortung

IFA schafft gemeinsam mit ihren Investor:innen leistbaren Wohnraum und effiziente, umweltfreundliche Gebäude. Als wichtiger Player am österreichischen Immobilienmarkt ist sich IFA ihrer Verantwortung bewusst und leistet damit u.a. einen positiven Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels bzw. zu weniger sozialer Ungleichheit. Durch den langen Investitionszeitraum von über 20 Jahren bei vielen Investmentprodukten ist eine nachhaltige Betrachtung unverzichtbarer Bestandteil der IFA-Unternehmensstrategie. IFA entwickelt Immobilienprojekte nicht nur nach höchsten Standards und im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen, sondern auch unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte.

ESG im Mittelpunkt unseres Handelns

Environmental

- Effiziente und umweltschonende Bauweise
- Energiemanagement & Flächenschonung

Social

- Schaffung von leistbarem Wohnraum
- Nachhaltige Quartiersentwicklungen

Governance

- Lebenszyklusbetrachtung der Immobilie
- Unterstützung internationaler Nachhaltigkeitsziele und -initiativen

Beispiele für ESG bei IFA

ZERTIFIZIERT NACHHALTIG

Die „IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027“ ist mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ49) zertifiziert. Die Erlöse der Anleihe werden für ESG-konforme Projekte verwendet, also der Schaffung von gefördertem, nachhaltigem und leistbarem Wohnraum in Österreich.

LEISTBARE MIETEN

IFA ermöglicht mit gefördertem Wohnbau leistbaren Wohnraum und damit soziale Stabilität. Bei den von IFA fertiggestellten Projekten liegt die Wohnungsmiete im Durchschnitt um 15% unter marktüblichen Preisen (Basis Immobilienpreisspiegel, IFA Projekte 2011 bis 2021).

ZERTIFIZIERUNG MIT ÖGNI GOLD UND ÖGNI PLATIN

Beim Projekt „V33“ entsteht ein Quartier mit Hospitality, Büros, Gewerbe und gefördertem Wohnbau nahe der Salzburger Altstadt. Das Projekt erhielt die ÖGNI Gold Zertifizierung und entspricht den Kriterien der EU-Taxonomie. Das Projekt „Fabrik1230“ in Wien erhielt bereits bei Baustart im Jänner 2023 die Platin-Vorzertifizierung von ÖGNI, ein starker Beweis für die hohe Qualität und den ESG-Fokus des Quartiers.

ENERGIE AUS DEM EIS

IFA setzt auf zukunftsweisende Technik. Beim Projekt „Fabrik1230“ etwa wird ein unterirdischer Eisspeicher für Wärme- und Kälteerzeugung genutzt. Damit ist der Primärenergieeinsatz zu 100% ökologisch und die Gebäude sind komplett eigenständig in der Energieversorgung und unabhängig in der Bewirtschaftung.

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, dem UN Global Compact.



Environmental

Der Immobiliensektor ist für rund ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und für knapp 40 Prozent der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Um ihren ökologischen Fußabdruck zu minimieren, setzt IFA bei ihren Projekten vor allem auf den Einsatz von Energie aus erneuerbaren Quellen, auf effiziente Gebäudehüllen und umweltverträgliche Baustoffe. Dabei denkt das Unternehmen langfristig und berücksichtigt stets den gesamten Lebenszyklus der Immobilien. Zudem wird bei allen Projekten eine nationale oder internationale Gebäudezertifizierung angestrebt.

Social

IFA hat in Österreich geförderten, leistbaren Wohnraum mit einem Volumen von rund 2,3 Mrd. Euro geschaffen. Damit haben rund 42.000 Menschen ein neues Zuhause im geförderten Wohnbau erhalten.

Zusätzlich konzentriert sich IFA auf die Entwicklung von Quartieren mit nachhaltiger und ausgewogener Nutzung, die auf wirtschaftlicher und kultureller Vielfalt basiert und Stadtteile langfristig belebt.

Governance

IFA hat sich zum Ziel gesetzt, die Optimierung der Wirtschaftlichkeit und der ökologischen Nachhaltigkeit ihrer Immobilienprojekte über deren gesamten Lebenszyklus hinweg anzustreben. Nur eine solche ganzheitliche Betrachtung schafft völlige Transparenz über die tatsächlichen Auswirkungen und ermöglicht die Verwirklichung des Anspruchs von IFA, Immobilien für heutige und zukünftige Generationen zu entwickeln.

Ganzheitliches Leistungsspektrum

IFA kann ein ganzheitliches Leistungsspektrum abdecken – ganz im Sinne der Investor:innen. Dazu zählen Grundstücksankauf, Planung und Durchführung von Investmentprojekten, Erstellung individueller Finanzierungskonzepte, Betreuung der Investments und Bauführung, Förderungsabwicklung und steuerliche Beratung, Finanzierungsstruktur sowie Asset Management.

KONZEPTION & PROJEKTABWICKLUNG

- ✓ Akquise von attraktiven Grundstücken und Objekten
- ✓ Wirtschaftliche und technische Konzeption des Immobilienprojekts

ABWICKLUNG VON FÖRDERUNGEN

- ✓ Beantragung und Abwicklung von Förderungen
- ✓ Abstimmung des Projekts mit den zuständigen Behörden und Partnern

RECHTLICHE ABWICKLUNG

- ✓ Rechtliche Betreuung der Investor:innen beim Ankauf und über den gesamten Projektzyklus

FINANZIERUNGSSTRUKTURIERUNG

- ✓ Optimierte Finanzierungsstrukturierung des Projekts

STEUERLICHE OPTIMIERUNG & BETREUUNG

- ✓ Berücksichtigung aller steuerlichen Begünstigungen
- ✓ Laufende Betreuung und Abstimmung mit der beauftragten Steuerberatung

REALISIERUNG DES BAUVORHABENS

- ✓ Beauftragung von etablierten Partnern und Bauaufsicht
- ✓ Einhaltung von Bauzeiten, Baukosten und hohen Qualitätsstandards

ASSET MANAGEMENT & INVESTORENBETREUUNG

- ✓ Sicherstellung einer optimalen Bewirtschaftung des Projekts
- ✓ Steuerung sämtlicher Dienstleister (Immobilienmakler, Hausverwaltung, Reinigung, technische Instandhaltung)
- ✓ Laufende Kommunikation mit Investor:innen und Mieter:innen

Der Immobilienmarkt 2023

IM GESPRÄCH MIT MICHAEL MEIDLINGER, CFO DER IFA AG

Wie werden sich die Immobilienpreise im Jahr 2023 in Österreich entwickeln, in einem fordernden Umfeld von Inflation, möglicher Rezession und Energiekrise?

"Immobilieninvestments sind langfristige Investments, man muss sich daher die langfristige Entwicklung ansehen. Bei der Preisentwicklung am Immobilienmarkt ist der Boom der letzten Jahre vorbei. Wir werden aber keine Rückgänge sehen, sondern 2023 eine kurzfristige Seitwärtsbewegung, bevor die Immobilienpreise mittelfristig wieder steigen. Seit der Nachkriegszeit steigen Immobilien in ihrem Wert. Trotz vieler Krisen der letzten Jahrzehnte ist es nie zu einem Rückgang gekommen. Ganz im Gegenteil: Immobilien sind eine stabile Investmentmöglichkeit mit real positiven Erträgen."

Das Marktumfeld ist herausfordernder geworden, sowohl die Baukosten als auch die Finanzierungskosten steigen. Welche Auswirkungen hat das kurz- und mittelfristig?

"Der Markt bereinigt sich aktuell ein bisschen, Immobilieninvestoren und Developer, die die letzten Jahre nicht vorausschauend geplant haben, fallen weg. Die IFA AG ist stabil aufgestellt und hat gut vorgesorgt: Dank unserer 45-jährigen Historie und langjähriger Erfahrung, der Einbettung in die SORAVIA Gruppe, unserer hohen Finanzkraft sowie unserem guten Netzwerk an langjährigen, leistungsfähigen Partnern können wir unseren Investor:innen attraktive Produkte anbieten. Wir agieren vorausschauend und haben bereits in den vergangenen Jahren eine Pipeline an Projekten in Wien und Linz akquiriert, sowie uns dahingehend Preise und Partner gesichert."



Michael Meidlinger, CFO

Wie sehen Sie die Zinsentwicklung für 2023 und was heißt dies für Investor:innen?

"Nach einer über zehn Jahren anhaltenden 'abnormalen' Zinsphase hat sich die Zinslandschaft 2022 dramatisch verändert. Wir bewegen uns von einer unterdurchschnittlichen Phase wieder in den Normalbereich. Im Moment ist das natürlich ein Schock – auch wir waren von dem geänderten Umfeld betroffen, weil sich unsere Finanzierungen verteuert haben. Ich sehe für die nächsten Jahre einen kurzfristigen, aber keinen kontinuierlichen Anstieg in der Eurozone. Die Zinsen werden wieder sinken und sich auf einem normalen Niveau von zwei Prozent plus/minus einpendeln – damit kann man als Immobilieninvestor:in sehr gut wirtschaften."

Warten oder kaufen? Gibt es einen richtigen Zeitpunkt, um in Immobilien zu investieren?

"Jeder Monat des Zuwartens ist verlorene Rendite. Zu jeder Zeit! Immobilieninvestments haben aufgrund der Mieteinnahmen einen stabilen Cashflow und sind über die Indexierung langfristig abgesichert. Wer Geld unproduktiv liegen lässt, verliert schon aufgrund der aktuellen Inflation."

ESG spielt in der Immobilienbranche eine immer größere Rolle. Wie sieht IFA die Thematik der Nachhaltigkeit im Zusammenhang mit Immobilieninvestments?

"Aufgrund von zwei Aspekten ist dieses Thema besonders wichtig für uns. Erstens: Wir alle haben eine gesellschaftliche Verantwortung gegenüber unserem Planeten, unseren Kindern und uns allen. Zweitens: Nachhaltigkeit ist eine wirtschaftliche Notwendigkeit. Hier geht es nicht um „Ob“, sondern um „Wie“. Die Betriebskosten etwa haben immense Auswirkungen auf die künftige Attraktivität eines Objekts – besonders in Zeiten dramatisch gestiegener Energiepreise."

Ein weiterer Punkt: Immer mehr Investor:innen und Mieter:innen sind große internationale Konzerne, die nur ESG-konform kaufen und mieten dürfen. Mittels unseres geförderten Wohnbaus schaffen wir zudem seit über 40 Jahren leistbaren Wohnraum und leistbare Mieten."

"Jeder Monat des Zuwartens ist verlorene Rendite. Wer Geld unproduktiv liegen lässt, verliert schon aufgrund der aktuellen Inflation."

Auf welche Assetklasse sollte in diesem Marktumfeld speziell gesetzt werden?

"Wohnbau ist einer der stabilsten Sektoren, die es gibt, weil Wohnen immer nachgefragt werden wird. Darüber hinaus sollte man die Assetklassen nicht mehr getrennt voneinander betrachten: Der Trend geht immer mehr zu Quartiersentwicklungen wie beispielsweise beim Investment V33 in Salzburg – ein Hotelprojekt, kombiniert mit Wohn- und Gewerbeflächen."

Was zeichnet IFA aus in einem Marktumfeld, in dem sich die Gegebenheiten stark geändert haben?

"Was uns auszeichnet: Wir sind der Asset Manager für direkte Immobilieninvestments und decken für unsere Investor:innen die gesamte Wertschöpfungskette ab. Vor allem aber haben wir sehr gute Insights darüber, was am Markt nachgefragt wird und wo die besten Mieterträge erzielt werden können. Damit sichern wir für unsere Investor:innen langfristige Renditen."

Erstklassige Produkte für je den Bedarf & Anlagehorizont

Langfristig.

20+
JAHRE IFA Bauherrenmodelle
IFA Prime Investments

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

Mittelfristig.

6–19
JAHRE IFA Prime
Investments

- Optimierte Rendite
- Profit durch Wertsteigerung bei Objekt-Verkauf
- Sicherheit durch Eintrag im Grundbuch/Firmenbuch
- Portfolio-Ergänzung
- Mittelfristige Kapitalbindung

Kurzfristig.

3–5
JAHRE Anleihen

- Attraktive Rendite
- Fixe Verzinsung & KEST-Endbesteuerung
- Flexibilität & Portfoliostreuung
- Steuerliche Begünstigungen (produktabhängig)
- Kurze Kapitalbindung



Langfristig.

WOHNBAUENTWICKLUNGSPROJEKTE (BAUHERRENMODELLE)

Bei geförderten Wohnbauentwicklungsprojekten (Bauherrenmodelle) werden Anleger:innen Anteilseigentümer einer Liegenschaft. Das garantiert – dank einer beständigen Nachfrage nach hochwertigem, leistbarem Wohnraum – langfristig stabile Mieteinnahmen. Jede Investor:in profitiert zudem von Förderungen, Steueroptimierungen und begünstigter Abschreibung sowie der Wertsteigerung der Immobilie bzw. des Gesamtmarktes.

- ✓ Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage
- ✓ Inflationsgesicherte, indexierte Mieteinnahmen
- ✓ Sicherheit durch Eintragung im Grundbuch/Firmenbuch
- ✓ Förderungen und Steueroptimierung
- ✓ Für Altersvorsorge und Generationenabsicherung



Langfristig.
Mittelfristig.

PRIME INVESTMENTS

Prime Investments überzeugen mit Exklusivität, Lage, Qualität der Gebäude und der zu erwartenden Wertsteigerung. IFA ermöglicht Anleger:innen Zugang zu solch einzigartigen Investments, der für Privatpersonen sonst kaum möglich ist. Die Produktpalette reicht dabei von Immobilien mit historischer Architektur bis hin zu impulsgebenden Quartiersentwicklungen, je nach Objekt mit mittel- oder langfristigem Anlagehorizont.

- ✓ Realer Sachwert als wertbeständige Kapitalanlage
- ✓ Wertsteigerung durch Lage & Exklusivität des Objekts
- ✓ Sicherheit durch Eintragung im Grundbuch/Firmenbuch
- ✓ Rendite-Optimierung bei geplantem Objekt-Verkauf (projektabhängig)
- ✓ Für mittelfristigen oder langfristigen Anlagehorizont (projektabhängig)



Kurzfristig.

ANLEIHEN

Anleihen machen es möglich, kurzfristig zu investieren und gleichzeitig von der soliden Assetklasse Immobilien zu profitieren. Anleger:innen erhalten eine attraktive Rendite bei überschaubarem, vorab definiertem Investitionszeitraum. Anleihen sind eine perfekte Ergänzung im Anlage-Mix, die kurze Laufzeit bietet Flexibilität in der persönlichen Veranlagung.

- ✓ Kurze Kapitalbindung & solide Assetklasse Immobilien
- ✓ Attraktive, fixe Verzinsung & KESt-Endbesteuerung
- ✓ Ideale Ergänzung im Anlage-Portfolio
- ✓ Geltendmachung Gewinnfreibetrag §10 EStG bei ausgewählten Anleihen
- ✓ Wertpapierdeckung für Pensionsrückstellung §14 EStG bei ausgewählten Anleihen

Aktuelle Investments

- FABRIK1230
- V33 | DAS NEUE SALZBURGER QUARTIER
- IFA NACHHALTIGKEITSANLEIHE
- BAUMSTADT FLORIDSDORF



WIEN

Fabrik1230

DAS NEUE GRÄTZLZENTRUM

In Wien 23, einem der am schnellsten wachsenden Wohnbezirke Wiens, wird aus einer historischen Fabrik ein lebendiges Zentrum. Die Fabrik1230 setzt ein selbstbewusstes Signal des Aufbruchs, es entsteht ein neuer Ort für das Zusammenleben in der Stadt von morgen. Und sie schließt eine Lücke. Im Zuge der zeitgemäßen architektonischen Ergänzung des geschichtsträchtigen Gebäudes entsteht das neue Grätzlzentrum von Atzgersdorf.

Dieses erfüllt die höchsten ESG-Standards. Das Platin-Vorzertifikat der ÖGNI wurde bereits erlangt, eine Platin-Zertifizierung ist angestrebt. Baubeginn der nachhaltigen Immobilie war im Jänner 2023, die Baukosten bis zur geplanten Fertigstellung im Sommer 2024 sind als Fixpreis garantiert.

Dieses Wiener Prime Investment kombiniert den Realwert einer Immobilie mit einem mittelfristigen Anlagehorizont. Investor:innen erwartet eine Rendite von 5-7% p.a. aus inflationsgeschützten Mieteinnahmen. Zudem profitieren sie von der Realwertsteigerung beim geplanten Verkauf in rund 10 Jahren.

Standort	Breitenfurter Straße 176, 1230 Wien
Nutzung	Mixed-Use-Quartier: Gastronomie / Veranstaltungsbereich Gesundheitszentrum / Apotheke / Bäckerei / Büros
Nutzfläche	rd. 10.970 m²
Gesamtinvestition	rd. 42 Mio. Euro
Architektur	S.E.A. Shibukawa Eder Architects
Geplante Fertigstellung	2024



SALZBURG

V33

DAS NEUE SALZBURGER QUARTIER

Nahe der Altstadt entsteht das Salzburger Quartier „V33“, ein Mixed-Use-Projekt mit einem der letzten großen bewilligten Hotelprojekte in der Mozartstadt. 120 Zimmer werden an diesem Standort errichtet, Pächter ist Numa, eine der stärksten aufstrebenden Marken im europäischen Hospitality-Bereich. Perfekt ergänzt wird das Quartier mit hochattraktiven Büro-, Gewerbe- & Gastronomieflächen sowie gefördertem Wohnbau, der in Salzburg besonders stark nachgefragt ist.

Termingerechter Baustart war im Frühjahr 2022, die Fertigstellung ist für 2024 geplant. Hohe ESG-Standards werden umgesetzt, V33 wird mit ÖGNI Gold zertifiziert werden. Dank vorausschauender Planung der IFA wird das gesamte Projekt mit fixen Baukosten des Jahres 2021 realisiert – ein echter Benefit für alle Anleger:innen, die damit von den aktuell massiven Preiserhöhungen nicht betroffen sind.

Dieses Salzburger Prime Investment kombiniert den Realwert einer Immobilie mit einem mittelfristigen Anlagehorizont. Investor:innen erwartet eine attraktive Rendite bis zu 7% p.a. aus inflationsgeschützten Miet- und Pachteinnahmen. Zudem profitieren Anleger:innen vom geplanten Verkauf nach der Wertsteigerungsphase in rund 12 Jahren.

Standort	Vogelweiderstraße 33, 5020 Salzburg
Nutzung	Mixed-Use-Quartier: Hotel / Büro Gewerbe & Gastronomie / Geförderter Wohnbau
Nutzfläche	rd. 6.910 m²
Gesamtinvestition	rd. 65,6 Mio. Euro
Architektur	Pol-Architektur in Kooperation mit DI Robert Schindlmeier
Fertigstellung	2024

ÖSTERREICH

IFA AG

3,75% Nachhaltigkeitsanleihe

2022 bis 2027

Mit dem Auflegen der ersten IFA AG Nachhaltigkeitsanleihe geht IFA den logischen nächsten Schritt in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie.

Die Anleihe ist mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49) zertifiziert – dies bedeutet, dass jedes aus diesem „Sustainable Bond“ getätigte Investment den ESG-Kriterien entspricht und zur Schaffung von umweltfreundlichem, gefördertem und leistbarem Wohnraum in Österreich beiträgt.



Mindestzeichnung	10.000 Euro
Fix-Zinssatz	3,75% p.a.
Zinszahlung	halbjährlich
Emissionskurs	100%, kein Agio
Laufzeit	bis 28. Februar 2027
Zertifizierung	Österreichisches Umweltzeichen (UZ 49)



WIEN

Baumstadt Floridsdorf

Ab Mitte 2023 ermöglicht IFA eine Beteiligung an der „Baumstadt Floridsdorf“. Mitten in Wien entsteht ein einzigartiges Projekt, richtungsweisend für ökologisch durchdachtes, lebenswertes Wohnen für Generationen. Eine rund 120 Jahre alte Wohnsiedlung wird als „ökologisches Dorf in der Stadt“ in die Zukunft transformiert. Vorhandene Strukturen werden ressourcenschonend und großteils im Holzbau nachverdichtet, Grünräume werden erhalten und neu geschaffen, allerhöchste ESG-Standards umgesetzt.

Standort	Werndlgaße, 1210 Wien
Nutzung	Geförderter Wohnbau / Gewerbliches Wohnen
Nutzfläche	rd. 19.000 m²
Architektur	Baumeister Lindner GmbH
Geplante Fertigstellung	Sommer 2027

Das IFA Bauherrenmodell

IM GESPRÄCH MIT MICHAEL BAERT,
CTO DER IFA AG

Was ist ein Bauherrenmodell und wie funktioniert es?

"Das Bauherrenmodell ist die Königsklasse der Immobilienbeteiligung. Es ergänzt die Vorzüge einer klassischen Immobilienveranlagung mit Förderungen und erheblichen steuerlichen Vorteilen. Dank klarer und fairer Rahmenbedingungen bietet das Bauherrenmodell bestmögliche Sicherheit.

Der Ablauf sieht so aus: Mehrere Investor:innen beteiligen sich an einer Gesellschaft mit einer konkreten Immobilie. Jede:r Investor:in wird im Grundbuch bzw. Firmenbuch eingetragen. IFA kümmert sich um alles, übergeben wird ein schlüsselfertiges und zumeist vollvermietetes Objekt zum All Inclusive Preis."

"IFA ist seit über vier Jahrzehnten auf dem Markt. Wir haben das Bauherrenmodell quasi erfunden. Wer bei uns kauft, kauft beim Marktführer."

Wie viel Eigenkapital benötigt man, um in ein IFA Bauherrenmodell zu investieren?

"Wir beginnen bei Eigenkapitalquoten von 35 Prozent bei einem Mindestinvestment von 100.000 Euro. Somit können sich Investor:innen ab 35.000 Euro Eigenkapital einbringen, das über einen Zeitraum von drei, manchmal vier Jahren einzuzahlen ist. Anders formuliert: Ab 12.000 Euro pro Jahr ist man dabei."

Wie funktioniert die Fremdfinanzierung bei IFA Projekten?

"IFA holt bei verschiedenen Banken Angebote ein, verhandelt diese und legt die Finanzierung den Investor:innen zur Genehmigung vor. Bis zur Fertigstellung des Gebäudes hat sich ein gemeinsamer Kredit aller Beteiligten bewährt. Nach der Fertigstellung des Bauprojekts hat jede:r Beteiligte einen eigenen Kredit, der jederzeit vorzeitig zur Gänze oder auch in Teilen getilgt werden kann – da ermöglichen wir größtmögliche Individualität. Eine Barbeteiligung ist natürlich auch möglich."

Wie funktioniert die Steueroptimierung bei einem Bauherrenmodell?

"Die Umsatzsteuer ist sofort abzugsfähig, einzelne Leistungen können sofort zur Gänze abgeschrieben werden. Ganz wesentlich ist beim Bauherrenmodell aber die Abschreibung sämtlicher Herstellungsleistungen über nur 15 Jahre. Diese 15tel-AfA („Absetzung für Abnutzung“) übersteigt die Einnahmen aus der Immobilie. Somit sind die Einnahmen auf 15 Jahre steuerfrei. Zudem kann jener Anteil der 15tel-AfA, der die Einnahmen übersteigt, mit anderen Einkommensarten gegenverrechnet werden und stellt dort weitere Einkommensteile steuerfrei – ganz egal, ob man selbstständig, angestellt oder in Pension ist."

Was sind die Vorteile eines Bauherrenmodells im Vergleich zu einer Vorsorgewohnung?

"Ob Bauherrenmodell oder Vorsorgewohnung, eine Beteiligung in Immobilien ist immer eine



Michael Baert, CTO

gute Sache. Viele unserer Investor:innen haben beides. Ich persönlich bevorzuge das Bauherrenmodell. Warum? Die Abzugsfähigkeit der Umsatzsteuer wird nie in Frage gestellt, die 15tel-AfA sorgt für eine spürbare steuerliche Entlastung. Die Rendite ist höher als bei einer Vorsorgewohnung. Beim Bauherrenmodell ist man prozentuell am Gesamtobjekt beteiligt, somit reduzieren Kosten oder Leerstand einzelner Wohnungen die monatlichen Ausschüttungen nur anteilig. Die Verwaltung von Miteigentum ist zudem günstiger. Und man kann sich persönlich einbringen oder einfach entspannt zurücklehnen. Das alles kommt gut an. Wir sind sehr stolz, dass viele Investor:innen immer wieder bei uns

investieren und häufig fünf oder mehr Beteiligungen haben. Spitzenreiter haben sogar mehr als 30 IFA Immobilien-Beteiligungen."

Warum sollte man überhaupt in Wohnen investieren?

"Menschen investieren ihr Geld bei uns, um es in Sicherheit zu wissen. Zugegeben, wir haben in den letzten Jahren tolle Renditen und eine Phase von außergewöhnlicher Wertsteigerung erlebt. Aber klar ist: Wohnen müssen Menschen immer, und so wird die Nachfrage auch immer da sein. In Anbetracht der Preissituation und den neuen Regularien der Banken wird Eigentumsbildung aktuell sehr erschwert, was die Nachfrage nach Mietwohnungen in den nächsten Jahren noch verstärken wird. Vor allem dort, wo IFA investiert ist: ausschließlich in guten Lagen. Was am Ende zählt, sind Beständigkeit und langfristige Vermögenssicherung. Durch die Geschehnisse der jüngsten Vergangenheit ist das wieder viel mehr in den Vordergrund gerückt.">

"Menschen investieren ihr Geld bei uns, um es in Sicherheit zu wissen."

So funktioniert ein Bauherrenmodell

BILDUNG EINER BAUHERRENGEMEINSCHAFT

Investor:innen bilden eine Bauherrengemeinschaft.



KAUF EINER IMMOBILIE ODER EINES GRUNDSTÜCKS

Die Bauherrengemeinschaft erwirbt gemeinsam ein Objekt. Die Anteile der Investor:innen werden, abhängig von der rechtlichen Struktur, ins Grundbuch/Firmenbuch eingetragen. Abstimmung des Projekts mit den zuständigen Behörden und Partnern.



BAU ODER SANIERUNG

Neubau oder Sanierung des Gebäudes, Investor:innen profitieren von öffentlichen Förderungen, steuerlicher Optimierung und begünstigter Abschreibung.



VERMIETUNG

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

Muss ich mich selbst um die Immobilie kümmern, in die ich über IFA investiert bin?

"Ganz im Gegenteil. Wir bieten unseren Investor:innen ein „Rundum-Sorglos-Paket“. Dennoch können sich Investor:innen jederzeit einbringen. An jedem Investment sind Menschen beteiligt, die über Fachwissen unterschiedlicher Bereiche der Immobilienwirtschaft verfügen, z.B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Baumeister u.v.m. Aus dieser Schwarmintelligenz entstehen Kontrolle, ein konstruktives Miteinander und schließlich Vertrauen und Sicherheit."

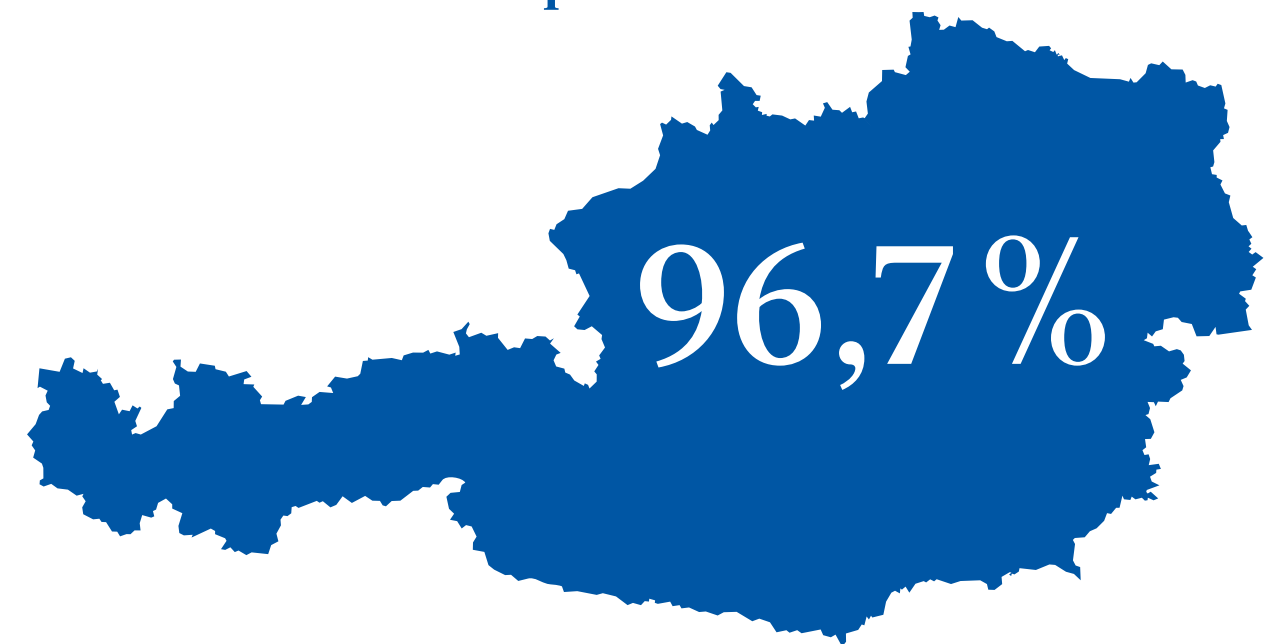
Wie hoch ist der Vermietungsgrad bei IFA Immobilien?

"Bei Wohnungen liegen wir seit vielen Jahren bei ca. 97 Prozent. Das entspricht tatsächlich einer Vollvermietung, weil z.B. bei einem Mieterwechsel Wohnungen auch saniert werden müssen und das Zeit braucht."

Kann ich meine Anteile auch jederzeit verkaufen oder verschenken?

"Ja, es gibt einen etablierten Zweitmarkt, wir unterstützen da gerne. Was aber deutlich öfter vorkommt, ist das Verschenken an Kinder und Enkel oder das Vererben von Anteilen. Ein IFA Investment bereitet über Generationen Freude.">

Hoher Vermietungsgrad beweist höchste Kompetenz



96,7% betrug im Jahr 2022 der durchschnittliche Vermietungsgrad aller IFA Immobilieninvestments in Bauherrenmodelle.

Das bringt IFA Investor:innen nachhaltige Erträge und stabile Renditen über Jahrzehnte.

Höhere Erträge

Höhere Erträge für Investor:innen auch in wirtschaftlich turbulenten Zeiten – das schafft IFA dank tiefer Marktkennntnis und sorgfältiger Planung. Hier gezeigt am Beispiel der vergangenen 3 Jahre.

2020 bis 2022 wurden **21** Projekte fertiggestellt und an Bauherr:innen übergeben.

Dabei wurde dank optimierter Planung **+0,72% mehr vermietbare Fläche** geschaffen.

Fertiggestellte Mietfläche realisiert	52.571 m²
Fertiggestellte Mietfläche geplant	52.197 m²

Das Investitionsvolumen bis zur Fertigstellung stieg um nur **2,76%** an. Und das trotz massiv steigender Baukosten.

Investitionsvolumen tatsächlich	EUR 307.510.925
Investitionsvolumen geplant	EUR 299.255.173

Für unsere Investor:innen wurden **+6,01% höhere Mieterträge** ab Fertigstellung realisiert.

Erträge realisiert	EUR 7.712.600
Erträge geplant	EUR 7.275.500

Welche alternativen Anlagemöglichkeiten zu Bauherrenmodellen gibt es bei IFA?

"Kurzfristig bieten wir Anleihen mit einer Laufzeit von bis zu sechs Jahren an, unsere mittelfristigen Investments haben Laufzeiten zwischen 10 und 15 Jahren. Hier stehen Errichtung, Vermietung über eine definierte Laufzeit sowie eine Ergebnisbeteiligung beim geplanten Verkauf im Vordergrund."

"Wir sind ein verlässlicher und starker Partner für unsere Investor:innen. Auch in Zeiten, in denen sich die Rahmenbedingungen laufend enorm verändern."

Was zeichnet IFA gegenüber anderen Anbietern mit ähnlichen Produkten auf dem Markt aus?

"IFA ist seit über vier Jahrzehnten auf dem Markt. Wir haben das Bauherrenmodell quasi erfunden. Wer bei uns kauft, kauft beim Marktführer. Wir sind ein verlässlicher und starker Partner für

unsere Investor:innen. Auch in Zeiten, in denen sich die Rahmenbedingungen laufend enorm verändern.

Am Beispiel der Baukosten: Obwohl die Baupreise in den letzten drei Jahren um 25 Prozent gestiegen sind, hatten wir im Durchschnitt aller übergebenen Immobilien – immerhin ein Gesamtvolumen von über 300 Mio. Euro – nur Abweichungen von zwei Prozent auf unsere All-inclusive-Preise. Gleichzeitig konnten wir die Einnahmen bei diesen Immobilien um sechs Prozent steigern."

IFA ist Teil der SORAVIA Gruppe. Welche Vorteile entstehen mir als Anleger:in daraus?

"Die SORAVIA Gruppe hat tiefgreifende Expertise in Ankauf, Planung und Errichtung von Immobilien sowie in den Bereichen Verwaltung, Vermietung, erneuerbare Energien, Reinigung, Bewachung, etc. Wir setzen diese Expertise schon in der Planungsphase ein und bauen zukunftsichere Immobilien. Aufgrund der Größe der Gruppe haben wir auch Vorteile im Einkauf, das ist ein erheblicher Mehrwert für unsere Investor:innen. Alle partizipieren von der Stärke der Gruppe."



Green Paradise Graz gehört zu den 21 Projekten, die IFA in den letzten drei Jahren fertiggestellt hat.

Baustarts 2022

- V33 | DAS NEUE SALZBURGER QUARTIER
- FRIEDRICH-MANHART-STRASSE 4
- BRÜNNER STRASSE 271
- SANDTNERGASSE 7
- AUGASSE 94
- PUCHSTRASSE 44
- DORNSCHNEIDERGASSE 27
- HARTER STRASSE 96



V33



Friedrich-Manhart-Straße 4



Brünner Straße 271



Sandtnergasse 7

SALZBURG

V³³ | Das neue Salzburger Quartier

Im März 2022, und somit einen Monat früher als geplant, war Baubeginn für das neue Salzburger Quartier V33 nahe der Altstadt. Bei diesem mittelfristigen IFA Prime Investment ist auch während der Bauzeit eine Beteiligung möglich. Die Fertigstellung dieses Mixed-Use-Quartiers ist 2024 geplant, die Realisierung des gesamten Projekts erfolgt mit fixen Baukosten des Jahres 2021.

WIEN

Friedrich-Manhart-Straße 4

Im November 2022 startete die Realisierung dieser 12 Wohnungen im geförderten Wohnbau. Die Fertigstellung ist für Anfang 2024 geplant.

25 Investor:innen profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell

WIEN

**Brünner Straße 271/
Dammäckerstraße 2+4**

Im Juli 2022 war Baubeginn dieses geförderten Wohnbaus in Wiener Stadtrandlage. Bis Anfang 2024 entstehen nahe der Stammersdorfer Weingärten 41 Wohnungen.

79 Investor:innen profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell

WIEN

Sandtnergasse 7

Im Juli 2022, und damit zwei Monate früher als geplant, war Spatenstich dieses geförderten Wohnbaus in Wien. Bis Anfang 2024 entstehen in nachgefragter Stadtrandlage 30 Wohnungen.

46 Investor:innen profitieren von diesem IFA Bauherrenmodell



Augasse 94



Puchstraße 44



Dornschneidergasse 27



Harter Straße 96

GRAZ

Augasse 94

Im März 2022, und damit zwei Monate früher als geplant, startete die Realisierung dieses geförderten Wohnbaus in Graz. Bis Ende 2023 entstehen 27 Wohnungen, jede mit privater Freifläche.

27 Investor:innen
profitieren von diesem
IFA Bauherrenmodell Plus

GRAZ

Puchstraße 44

Im November 2022 war Baubeginn dieses geförderten Wohnbaus, bis Sommer 2024 entstehen 15 Wohnungen. Dieses IFA Investment wurde 2022 in nur drei Wochen zu 100% gezeichnet, der Bau startete noch im gleichen Jahr.

27 Investor:innen
profitieren von diesem
IFA Bauherrenmodell

GRAZ

Dornschneidergasse 27

Im November 2022 war Spatenstich dieses geförderten Grazer Wohnbaus, bis Frühjahr 2024 entstehen 22 Wohnungen. Dieses IFA Investment wurde 2022 in wenigen Wochen zu 100% gezeichnet, der Bau startete noch im gleichen Jahr.

21 Investor:innen
profitieren von diesem
IFA Bauherrenmodell Plus

GRAZ

Harter Straße 96

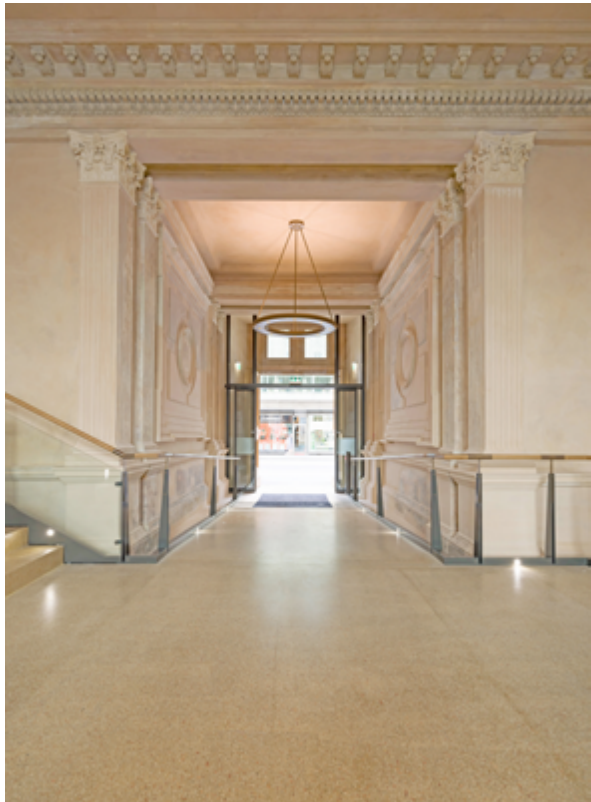
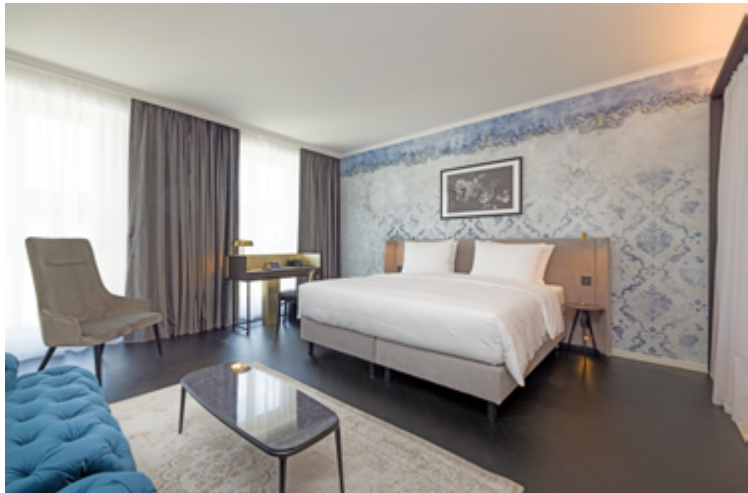
Im November 2022 war Baustart dieses geförderten Wohnbaus. Bis Sommer 2024 entstehen 30 Wohnungen, jede mit privaten Freiflächen. Dieses IFA Investment wurde 2022 innerhalb von vier Wochen zu 100% gezeichnet, der Bau startete noch im gleichen Jahr.

32 Investor:innen
profitieren von diesem
IFA Bauherrenmodell Plus



Fertiggestellt 2022

- HYPERION HOTEL SALZBURG | PALAIS FABER
- MAYBURG
- BAIERNSTRASSE 59
- BUCHENGASSE 58
- 186 GRAD | WOHNENSEMBLE GRAZ SÜD



SALZBURG

Hyperion Hotel Salzburg Palais Faber

Im Sommer 2022 eröffnete das IFA Prime Investment „Palais Faber“ als erstes Hyperion Hotel Österreichs. Nach Abschluss umfangreicher Umbau- und Revitalisierungsarbeiten beherbergt das Gründerzeit-Gebäude aus 1874 nun ein Premiumhotel der renommierten deutschen H-Hotels Gruppe mit 115 Zimmern.

Die historische Bausubstanz des rund 150 Jahre alten Palais Faber blieb erhalten, die Revitalisierung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt und auf Basis bauhistorischer Pläne. Besonders eindrucksvoll ist das im Eingangsbereich erkennbar.

Mit ihrer Beteiligung tragen die Investor:innen dazu bei, ein geschichtsträchtiges Baujuwel für nachfolgende Generationen zu erhalten. Und profitieren gleichzeitig von soliden, inflationsgesicherten Renditen durch langfristige Vermietung und der zu erwartenden Wertsteigerung des Objekts in Exklusivlage direkt gegenüber Schloss Mirabell und Salzburg Congress.

264 Investor:innen profitieren
von diesem IFA Prime Investment

Standort	Rainerstraße 4, 5020 Salzburg
Nutzung	Hotel, Gewerbe, 2 Wohnungen
Nutzfläche	rd. 7.620 m²
Gesamtinvestition	rd. 64,68 Mio. Euro
Architektur	ARGE arinco+pm1 mit Kofler architects
Fertigstellung	2022



SALZBURG

Mayburg

Im Dezember 2022 eröffnete das IFA Prime Investment „Mayburg Salzburg“, ein Tribute Portfolio Hotel der Marriott Bonvoy Gruppe. Nahe der Altstadt, inmitten einer traditionsreichen Wohngegend Salzburgs, bietet das Mayburg 80 Zimmer und 8 Junior-Suiten in einem ruhigen, natürlich gestalteten Ambiente.

IFA AG ermöglichte 2020 eine Beteiligung an diesem mittelfristigen IFA Prime Investment, das in Rekordzeit von nur 10 Wochen platziert war. Baustart war im Sommer 2021, planmäßige Fertigstellung im November 2022.

Mit ihrem Investment tragen die Investor:innen zu einem nachgefragten Hotelstandort in der Mozartstadt bei. Und profitieren gleichzeitig von soliden, inflationsgesicherten Renditen eines Hotels der Marriott Bonvoy Gruppe und der zu erwartenden Wertsteigerung des Objekts.



75 Investor:innen profitieren
von diesem IFA Prime Investment

Standort	Haunspergstraße 41, 5020 Salzburg
Nutzung	Hotel
Nutzfläche	rd. 2.940 m²
Gesamtinvestition	rd. 29,69 Mio. Euro
Architektur	P4 Planungsgesellschaft
Fertigstellung	2022



GRAZ
Baiernstraße 59

In herrlicher Grazer Grünlage in der Nähe von Schloss Eggenberg wurde dieses Wohngebäude realisiert. Alle Wohnungen sind in Richtung Gemeinschaftsgarten positioniert und haben zusätzlich eine private Freifläche – Terrasse und Eigengarten im Erdgeschoss, Terrasse in den Obergeschossen.

Baubeginn dieses IFA Projekts war im Frühjahr 2021, im Juni 2022 war das Wohngebäude fertiggestellt und zu diesem Zeitpunkt fast zur Gänze vermietet.

49 Investor:innen profitieren
von diesem IFA Bauherrenmodell

Standort	Baiernstraße 59, 8020 Graz
Nutzung	Geförderter Wohnbau mit 33 Wohnungen 19 Tiefgaragenplätze
Nutzfläche	rd. 1.480 m²
Gesamtinvestition	rd. 8,18 Mio. Euro
Architektur	gsp architektur
Fertigstellung	2022



WIEN
Buchengasse 58

In stark nachgefragter, städtischer Lage in Wien entstand dieser geförderte Wohnbau. Das Gebäude hat Freiflächen bei jeder Wohnung, zum Großteil in den ruhigen Innenhof gelegen, wo es auch eine Gemeinschaftsfläche gibt. Begrünte Balkonüberdachungen optimieren das Mikroklima und erhöhen die Wohnqualität. Für Nachhaltigkeit sorgt auch die Photovoltaikanlage am Dach.

Dieses IFA Projekt wurde im März 2022 termingerecht fertiggestellt, zu diesem Zeitpunkt waren 40 der 42 Wohnungen bereits vermietet.

65 Investor:innen profitieren
von diesem IFA Bauherrenmodell

Standort	Buchengasse 58/Waldgasse 36, 1100 Wien
Nutzung	Geförderter Wohnbau mit 42 Wohnungen 9 Tiefgaragenplätze
Nutzfläche	rd. 2.400 m²
Gesamtinvestition	rd. 12,77 Mio. Euro
Architektur	Baumeister Lindner GmbH
Fertigstellung	2022



GRAZ
186 Grad
Wohnensemble Graz Süd

Auf einem großzügigen Areal wurde dieses Gebäudeensemble aus acht Häusern im geförderten Wohnbau realisiert. Die Häuser sind von Grünflächen umgeben, alle Dächer sind begrünt und jede Wohnung hat private Freiflächen. Das gesamte Areal ist oberirdisch autofrei und hat eine gemeinsame Tiefgarage. Nachhaltigkeit ist in diesem IFA Projekt gekonnt umgesetzt.

Der erste Bauteil mit vier Häusern wurde im Juli 2022, und somit drei Monate früher als geplant, fertiggestellt. Der zweite Bauteil mit weiteren vier Häusern folgte termingerecht im September 2022.

158 Investor:innen profitieren
von diesem IFA Bauherrenmodell

Standort	Gradnerstraße 186, 8054 Graz
Nutzung	Geförderter Wohnbau mit 160 Wohnungen 173 Tiefgaragenplätze
Nutzfläche	rd. 8.690 m ²
Gesamtinvestition	rd. 42,75 Mio. Euro
Architektur	Zengerer Planungs GmbH
Fertigstellung	2022

IFA Prime Investments Referenzen



SORAVIA

01

REAL ESTATE DEVELOPMENT

SORAVIA Österreich
SORAVIA Deutschland
Planquadr.at
Freude am Wohnen

02

REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

IFA AG
ONE Group

03

PROPERTY- UND FACILITY-MANAGEMENT

ADOMO Gruppe

04

HOSPITALITY

Numa	Loisium
Ruby Hotels	Eden Bar
So. Me. Homes	Hospiz am Arlberg
Four Peaks	Bonvecchiati Venedig

IFA IST TEIL DER SORAVIA GRUPPE

Mit einem realisierten Projektvolumen von mehr als 7 Milliarden Euro und einem aktuellen Projektvolumen in Entwicklung von 5,6 Milliarden Euro ist SORAVIA einer der größten, voll-integrierten Immobilienkonzerne in Österreich. SORAVIA versteht die Immobilie langfristig und ganzheitlich. Von der nutzerorientierten Entwicklung und Realisierung eines Objekts, der Finanzierung bis hin zur optimalen Bewirtschaftung sorgen spezialisierte Tochterunternehmen mit ihrer Expertise für nachhaltigen Erfolg. Mit den vier Geschäftsfeldern Real Estate Development, Real Estate Investment Management, Property- und Facility-Management sowie Hospitality wird die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette bedient.

KENNZAHLEN SORAVIA

7 Mrd. Euro

realisierte Immobilienprojekte

5,6 Mrd. Euro

Projektvolumen in Entwicklung

127 Mio. Euro

Eigenkapital Konzern

4.210

Mitarbeiter:innen im Konzern

Hinweis

Wir haben diesen Leistungsbericht mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und die Daten überprüft. Satz- oder Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Angegebene Zahlen sind zum Teil gerundet. Angegebene Daten basieren zum Teil auf zukunftsbezogenen Aussagen, die wir auf Basis aller aktuell zur Verfügung stehender Informationen getroffen haben, was Abweichungen möglich macht. Personenbezogene Angaben sind geschlechtsneutral zu verstehen.

Disclaimer

In dieser Broschüre findet sich Information der IFA Invest GmbH. Diese ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung noch eine Anlageempfehlung dar. 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 sowie unter www.ifainvest.at erhältlich ist. Die Billigung des Prospekts ist nicht als Befürwortung der angebotenen Teilschuldverschreibungen zu verstehen. 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“, „nachhaltiges“ oder ein gleichwertig gekennzeichnetes Produkt ausmacht.

Weitere Informationen zu den Risiken, wie dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals, finden Sie unter Punkt B (Risikofaktoren) des Prospekts. 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

Impressum

Herausgeber: IFA Institut für Anlageberatung AG,
Grillparzerstraße 18-20, 4020 Linz
+43 732 660 847, office@ifa.at, www.ifa.at
FN 90173h, DVR 0252662, Landesgericht Linz

Grafik & Design: MAMOWORKS | Maximilian Moosleitner
Druck: Digitale Druckwerkstatt one2print GmbH
Fotos/Visualisierungen: BOKEH designstudio, IFA,
illustratoren.de/BjoernvonSchlippe,
SORAVIA, Squarebytes, Zoom VP

Stand Januar 2023

IFA Institut für
Anlageberatung AG

Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz
0043 732 660 847
office@ifa.at
www.ifa.at

