

SECOND PARTY OPINION von FSG SUSTAINABLE GMBH

Wien, am 17.08.2023

INHALTSVERZEICHNIS

SECOND-PARTY OPINION VON FSG SUSTAINABLE GMBH

VORWORT	3
Die Rolle des Verfassers der SPO	3
Ein nachhaltiges Unternehmen	3
Beitrag zu den SDGs	3
SUSTAINABILITY BOND und SUSTAINABILITY BOND FRAMEWORK	13
Konformität mit international anerkannten Kriterien	13
VERWENDUNG DER EMISSIONSERLÖSE	14
Kriterien für geeignete Projekte und Wirtschaftstätigkeiten	14
PROZESS DER PROJEKTBEWERTUNG UND -AUSWAHL	16
Ausschlusskriterien	17
Klimaaktiv Basiskriterien	17
MANAGEMENT DER ERLÖSE	18
BERICHTERSTATTUNG	18
EXTERNE VERIFIZIERUNG	19
Näheres zur SPO-durchführenden Stelle und ihrer Prüfmethodik	19
Offenlegung für externe Prüfungen	20
FAZIT	20
DISCLAIMER	24
KONTAKT	25

VORWORT

Die Rolle des Verfassers der SPO

IFA Institut für Anlageberatung AG (weilers IFA) hat die FSG Sustainable GmbH (weilers FSG) beauftragt, IFA durch die Bewertung von Kernelementen ihres Sustainability Bonds sowie des Sustainability Bond Frameworks zu unterstützen. Die Second Party Opinion wird nach den Grundsätzen der International Capital Market Association (weilers ICMA), wie den Green Bond Principles 2021 (weilers GBP), den Social Bond Principles 2023 (weilers SBP) und den Sustainability Bond Guidelines 2021 (weilers SBG), erstellt, wobei auf die Bestimmungen des Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (weilers „UZ 49“) ebenfalls Bedacht genommen wird. Weiters orientiert sich FSG an den Richtlinien für externe Prüfungen der ICMA, welche als Orientierungshilfe in Bezug auf fachliche und ethische Standards sowie die Organisation, den Inhalt und die Offenlegung der Berichte der FSG dienen.

Als Teil dieses Engagements führte FSG Gespräche mit verschiedenen Mitgliedern der Nachhaltigkeits- und Management-Teams von IFA, um die Nachhaltigkeitsauswirkungen der Geschäftsprozesse der IFA und die geplante Verwendung der Erlöse aus ihrem Sustainability Bond (Nachhaltigkeitsanleihe) zu dokumentieren. FSG prüfte auch relevante öffentliche und interne Dokumente und gibt hiermit ihre Stellungnahme ab.

Diese SPO wurde vor der Emission erstellt und enthält die Stellungnahme von FSG zum Sustainability Bond Framework der IFA und sollte in Verbindung mit dem Framework gelesen werden.

Ein nachhaltiges Unternehmen

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

Das Unternehmen bekennt sich dazu, bei der Gestaltung von nachhaltigen Städten und der Eindämmung der Treibhausgasemissionen aktiv mitzuwirken, und gibt an, sich seiner Verantwortung als Immobilienmarktteilnehmer, durch die Reduzierung der Treibhausgasemissionen einen Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft leisten zu müssen, bewusst zu sein.

Weiters verpflichtet sich IFA zur Achtung der Menschenrechte und der Umwelt in Übereinstimmung mit anerkannten internationalen Konventionen und Praktiken, wie der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte der Vereinten Nationen, den ILO-Kernkonventionen zu Arbeitsnormen, dem UN Global Compact und den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen.

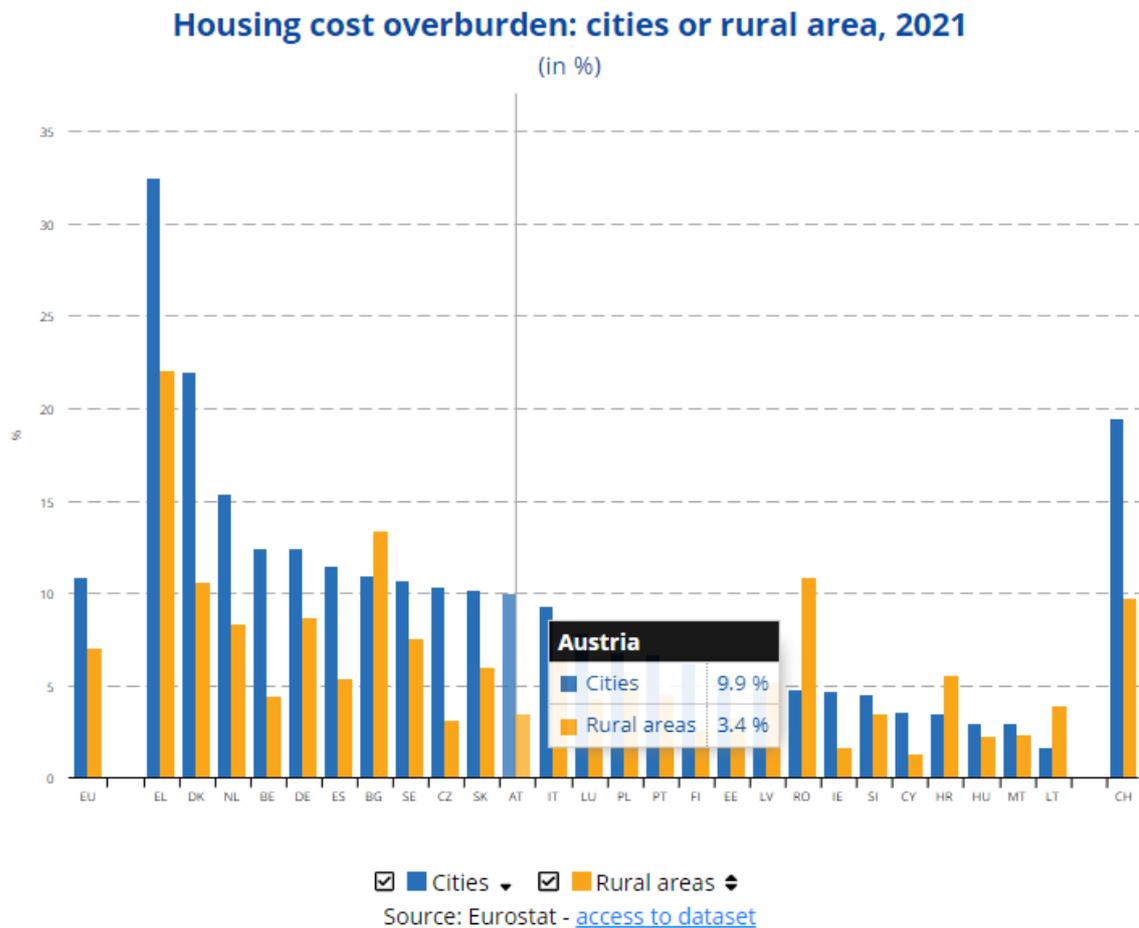
Beitrag zu den UN-Nachhaltigkeitszielen/Sustainable Development Goals (weilers SDGs)

Eine wesentliche Herausforderung, die Immobilienmarktteilnehmer zu bewältigen haben, ist bezahlbarer Wohnraum.

Mittels der Wohnkostenüberlastungsquote lässt sich messen, wie viele Haushalte durch die steigenden Hauspreise und Mieten belastet sind. Die Quote gibt den Anteil der Bevölkerung an, die in einem Haushalt lebt, in dem die gesamten Wohnkosten mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens ausmachen. Im Jahr 2021 waren auf EU-Ebene 10,4 % der

Bevölkerung in Städten davon betroffen, mehr als 40 % ihres verfügbaren Einkommens in die gesamten Wohnungskosten fließen lassen zu müssen. In den ländlichen Gebieten handelte es sich um 6,2 %.

In Österreich lag die Quote im Jahr 2021 in den städtischen Gebieten bei 9,9 % und in den ländlichen Gebieten bei 3,4 %:



Im Jahr 2022 stieg die Quote in den städtischen Gebieten auf 12,6 % und in den ländlichen Gebieten auf 4,1 % an (Eurostat, Housing cost overburden rate by degree of urbanisation - EU-SILC survey, 2022)¹:

¹https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ILC_LVHO07D__custom_1514503/bookmark/table?lang=en&bookmarkId=f229ccb2-aa12-4060-96e1-66eb8ff1adff

Row (35/max. 2 500) Column (2/max. 2 000) Page

Geopolitical entity (reporting) [35/42] L
35 values displayed

Degree of urbanisation [2/3] L
2 values displayed

Time [3/20] 2022

Time frequency: **Annual** Unit of measure: **Percentage**

Housing cost overburden rate by degree of urbanisation - EU-SILC survey
(online data code: ILC_LVHO07D)
Source of data: Eurostat

Settings: Bookmark view

Table Line Bar Map

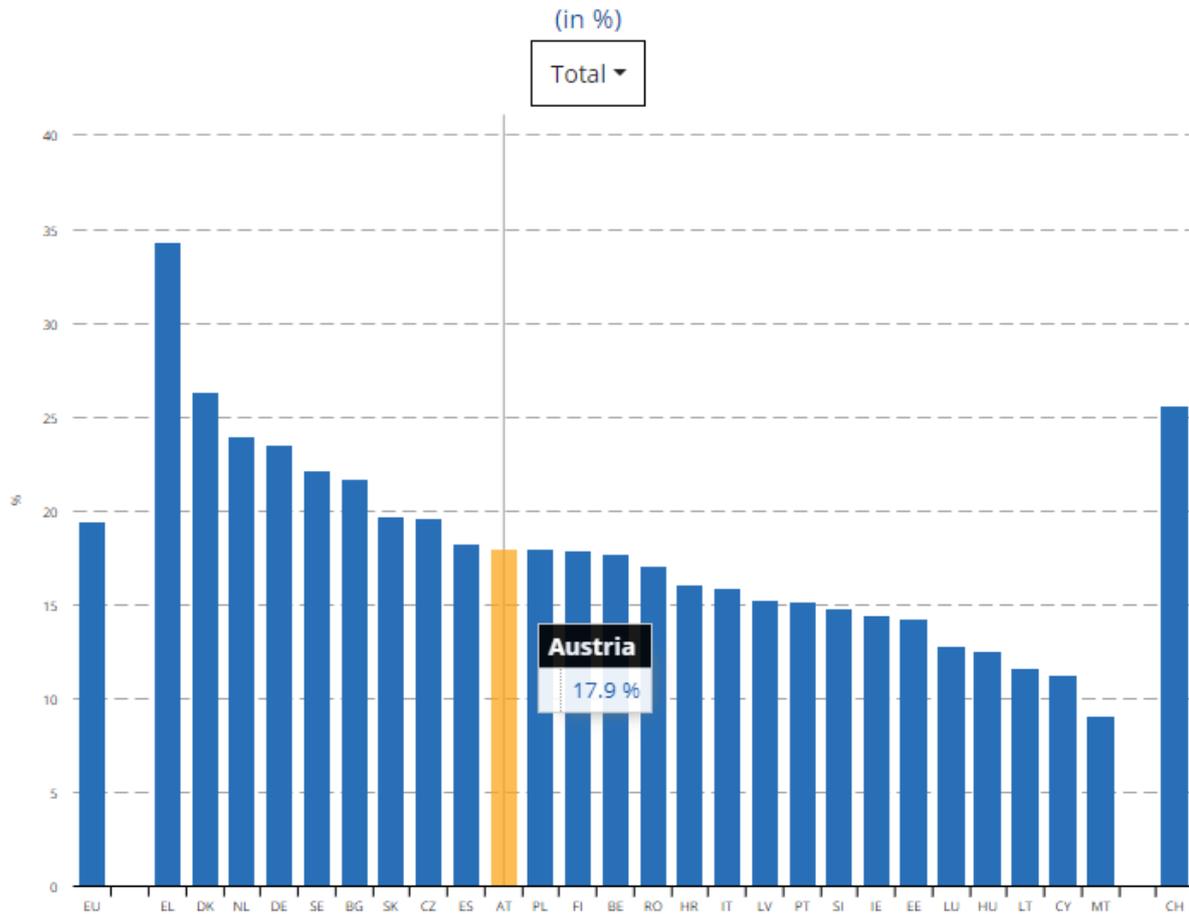
IT	DEG_URB	Cities	Rural areas
GEO			
European Union - 27 countries (from 2020)		11.3	6.7
Belgium		12.1	4.9
Bulgaria		12.7	18.1
Czechia		10.6	4.0
Denmark		22.5	9.0
Germany		13.0	10.5
Estonia		5.8	4.0
Ireland		5.0	2.5
Greece		27.3	24.2
Spain		11.0	4.7
France		9.9 (p)	3.4 (p)
Croatia		2.6	4.5
Italy		8.5	4.7
Cyprus		3.5	0.5
Latvia		5.4	5.2
Lithuania		2.9	4.3
Luxembourg		13.1 (b)	17.0 (b)
Hungary		7.0	7.4
Malta		3.0	0.2
Netherlands		24.9	14.5
Austria		12.6	4.1
Poland		6.4	5.2
Portugal		5.4	4.1
Romania		7.2	9.8

EC data browser (Latest commit e3a666c8a, built on 2023-07-20T07:55:26.049Z)

Globale Megatrends, wie demographische Veränderungen, die angedehnte Urbanisierung und das erwartete vermehrte Aufkommen von (Klima-) Flüchtlingsströmen nach Europa, werden dieses Problem weiter verschärfen und Druck auf den Immobiliensektor aufbauen.

Eine weitere Möglichkeit, um festzustellen, ob Wohnraum erschwinglich ist, ist den Anteil der Wohnkosten am gesamten verfügbaren Einkommen zu betrachten. Im Jahr 2021 wurden in der EU durchschnittlich 19,4 % des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aufgewendet. In Österreich handelte es sich um 17,9 %.

Housing costs in disposable income - Total, 2021



Source: Eurostat - [access to dataset](#)

Bei Personen mit einem verfügbaren Einkommen von weniger als 60 % des nationalen Medianeinkommens, d. h. Personen, die als armutsgefährdet gelten können, lag der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen im EU-Durchschnitt bei 39,7 %. Bei den Personen mit einem verfügbaren Einkommen von über 60 % des Medianeinkommens betrug der Anteil dagegen 14,2 %².

Das Europäische Parlament erkennt den Zugang zu erschwinglichem Wohnraum als grundlegendes Menschenrecht an und fordert stärkere Maßnahmen, um die Obdachlosigkeit in der EU bis 2030 zu beenden und gesetzliche Bestimmungen zu gewährleisten, damit Wohnraum erschwinglich bleibt.

Die Wohnverhältnisse und der Zugang zu bestimmten Wohnräumen werden stark durch die soziale Lage eines Menschen beeinflusst. Während wohlhabende Personen in Wohnräumen aufzufinden sind, die meist sehr geräumig und in der Nähe von Naherholung, Bildungs- und Betreuungsstätten sind, finden sich weniger wohlhabende Personen in eingeschränkten, schlecht angebundenen Wohnräumen wieder³. Ärmere Bevölkerungsgruppen sind zudem im

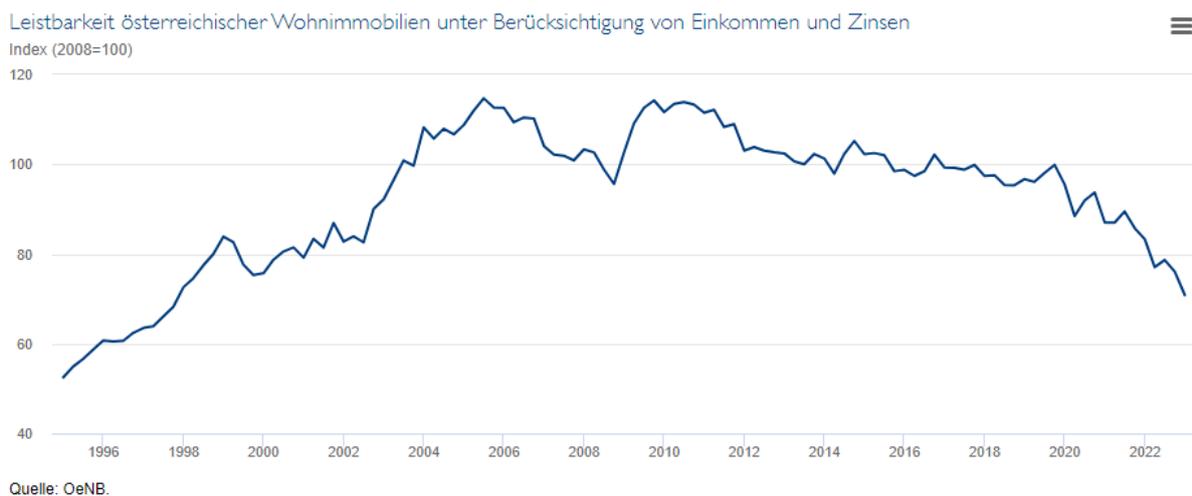
² <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html>

³ Tamesberger, D., & Bacher, J. (November 2019). Wie kann günstiger Wohnraum definiert werden und was sind sinnvolle Maßnahmen, um diesen zu erweitern? (Innsbruck University Press, Hrsg.) *Momentum Quarterly - Zeitschrift für Sozialen Fortschritt*, 4(8), S. 183-197. doi:10.15203/momentumquarterly.vol8.no4.p183-197

Verhältnis zu ihrem verfügbaren Einkommen stärker von der Wohnkostenbelastung betroffen. Die Preise für das Wohnen spielen somit auch hinsichtlich der sozialen Ungerechtigkeit eine große Rolle⁴.

Seit 2005 steigen die Wohnungspreise in Österreich kontinuierlich an. Zwischen dem ersten Quartal 2005 und dem ersten Quartal 2023 haben sich die Immobilienpreise in Österreich mehr als verdoppelt (+163 %). Der Anstieg war stärker als im Euroraum (60 %) oder in Deutschland (96 %) und fast dreimal so hoch wie jener des HVPI (56 %), aber auch stärker als jener der Wohnbaukredite der Haushalte (130 %). Nach acht Quartalen mit Zuwächsen von über 10 % weisen die von der OeNB und DSS GmbH/TU Wien erhobenen Daten⁵ für das erste Quartal 2023 nur mehr einen Anstieg der Wohnimmobilienpreise in Österreich von 1,1 % im Vorjahresvergleich aus. Auch in Wien stagnierten de facto die Preise mit einem Plus von 0,8 %. Bei der kurzfristigen Dynamik – gemessen an den Zuwächsen im Vergleich zum Vorquartal – wurde zum Jahresende 2022 erstmals seit mehreren Jahren ein Rückgang verzeichnet. Die Entwicklung in Wien verlief sehr ähnlich.

In den vergangenen 17 Jahren (2005 bis 2022) sind die realen Immobilienpreise um 74 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum sind die real verfügbaren Haushaltseinkommen pro Kopf um 2 % gestiegen.



Die Leistbarkeit von Immobilien wird neben Preisen und Einkommen wesentlich von den Zinsen bestimmt. Ein Leistbarkeitsindikator, der auch die Zinsentwicklung mitberücksichtigt zeigt, dass sich die Leistbarkeit seit 2005 stabil entwickelt hat und Ende 2019 nur etwas mehr als 10 % unter dem Höhepunkt im Jahr 2010 lag (siehe Abbildung oben). Seither hat sich die Leistbarkeit jedoch aufgrund weiter gestiegener Immobilienpreise und höherer Zinsen deutlich verschlechtert und lag im ersten Quartal 2023 um 29 % unter dem Wert für das Jahr 2019.

Allein im ersten Quartal 2023 ist die Leistbarkeit aufgrund der Zinsanstiege trotz leicht gesunkener Immobilienpreise gegenüber dem Vorquartal um 7 % gesunken. Damit liegt die Leistbarkeit um 28 % unter dem Durchschnitt der Jahre 1995 bis 2022.

⁴ Holm, A. (2018). Wohnen macht arm. *WSI-Mitteilungen*, 5(71), S. 427-428.

⁵ <https://www.oenb.at/Presse/thema-im-fokus/2023/trendwende-am-immobilienmarkt-in-oesterreich.html#:~:text=Allein%20im%20ersten%20Quartal%202023,der%20Jahre%201995%20bis%202022.>

Durch diese Erkenntnisse gelangte das Thema des leistbaren Wohnens immer mehr in den Vordergrund und es wurden in den letzten Jahren vermehrt Studien dazu durchgeführt. Jedoch scheint der Begriff „leistbares Wohnen“ trotzdem noch nicht ausreichend definiert worden zu sein. Indikatoren, wie es sie für Bildungsbereiche oder den Arbeitsmarkt gibt, könnten Abhilfe leisten. Die Ziele für den Ausbau von leistbarem Wohnen könnten politisch festgelegt, die dafür notwendigen Maßnahmen gesetzt und ihre Effektivität überprüft werden³.

60 % aller österreichischen Mietwohnungen sind im gemeinnützigen und kommunalen Sektor und werden mit hohen öffentlichen Mitteln subventioniert. Österreich ist jedoch zweigeteilt, was das Mietrecht betrifft. 73 % aller Mietwohnungen in Wien fallen unter das Preisregelungssystem des MRGs. Darunter wird der Richtwertmietzins, der angemessene Mietzins und zum Teil der Altmietzins (Kategorie-Mietzins, EVB) verstanden. In den anderen Ballungszentren in Österreich sind nur etwa 30 % der Mieten vom Vollarwendungsbereich des MRG erfasst. Diese Daten geben Grund zur Annahme, dass der Bedarf an leistbarem Wohnen (durch gemeinnütziges Wohnen, etc.) abgedeckt sein sollte. Da sich 53 % der einkommensschwächsten bzw. armutsgefährdeten Mieter im privaten Mietwohnungsmarkt befinden, ist dem jedoch nicht so. Der soziale Wohnbau (Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen) steht für mehr als ein Drittel der Mieter mit einem höheren Einkommen (mehr als 180 % des Medianeinkommens) zur Verfügung⁶.

Im Jahr 2022 mussten für eine Hauptmietwohnung im Durchschnitt monatlich etwa 582,0 Euro Miete inkl. Betriebskosten bezahlt werden; davon entfallen 151,7 Euro auf die Betriebskosten. Das entspricht 8,7 Euro Miete (inkl. Betriebskosten) pro Quadratmeter. Im Jahr 2021 betrug die durchschnittliche Miete inklusive Betriebskosten pro Hauptmietwohnung 553,4 Euro pro Monat, und somit 8,3 Euro pro Quadratmeter⁷. Kommunale Mietwohnungen und Gemeindebauwohnungen liegen deutlich unter dem Durchschnitt, private Mietwohnungen hingegen über dem Durchschnitt. Insgesamt verteuerten sich private Bestandsmieten innerhalb des vergangenen Jahrzehnts um 45 %, gemeinnützige und kommunale Mieten demgegenüber um 27 bzw. 25 %, bei einer Gesamtteuerung von 19 %. Zu beachten ist aber, dass die Mieten und Marktpreise deutlich stärker als die Einkommen steigen. Im Jahr 2004 geschah eine Entkoppelung von Einkommen und den Preisen des Wohnungsmarktes; die Bestandsmieten stiegen mit 3,5 % jährlich fast doppelt so schnell als die Einkommen⁸.

Die Europa-Strategie der EU, aus dem Jahr 2010, beinhaltet u.a. mehrere sozialpolitische Ziele mit Bezug zum Wohnen. Zur Überprüfung berechnet die Statistik Austria Indikatoren zur sozialen Eingliederung auf Basis von EU-SILC. In letzter Zeit haben sich in Österreich mehrere Indikatoren (schlechter Wohnstandard, Belastung durch Wohnumgebung und Überbelag) sichtlich verbessert. Jedoch gab es auch Verschlechterungen (Wohnkostenüberbelastung = Haushalte die mehr als 40 % für Wohnkosten ausgeben müssen). Das unterste

⁶ Immobilienwirtschaft, Ö. V. (Hrsg.). (Juli 2019). Leistbares Wohnen - Impulse und Strategien für ein modernes Wohnrecht aus Sicht des ÖVI. Von https://www.oivi.at/fileadmin/user_upload/folder4_leistbares-wohnen_web.pdf

⁷ (2022). *Wohnen - Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik*. Wien, Österreich : Statistik Austria. Von https://www.statistik.at/fileadmin/user_upload/Wohnen-2022_barrierefrei.pdf

⁸ Amann, W., & Mundt, A. (2020). *Rahmenbedingungen und Handlungsoptionen für qualitativvolles, dauerhaftes, leistbares und inklusives Wohnen*. Bundesministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Konsumentenschutz, Österreich.

Einkommensfünftel ist vier Mal so häufig von Wohnkostenüberlastung und 2,5-mal so häufig von Überbelag betroffen als der Durchschnitt⁸.

Eine Studie zum leistbaren Wohnen in Österreich³ kommt zu dem Entschluss, dass eine Erhöhung der Zahl der zur Vermietung verfügbaren, günstigen Wohnungen wünschenswert wäre. Der Bau von günstigen Mietwohnungen und der Ankauf von Mietwohnungen von Gemeinden und Genossenschaften (und die anschließende Vermietung durch diese) würde das Wohnen leistbarer machen. Zu beachten sind dabei immer Nebenwirkungen und Nebenkosten sowie der Fakt, dass unzureichend sanierte Wohnungen mit höheren Energie- und Mobilitätskosten Hand in Hand gehen³. Eine Studie im Auftrag der Arbeiterkammer in Tirol⁹ schlägt die Umsetzung mehrerer Maßnahmen vor: einen verstärkten geförderten Wohnbau und eine Wohnbauoffensive, Nutzung von Einsparpotential, Einkommensschwache Haushalte müssen stärker unterstützt werden und ein neu bearbeitetes Wohnrecht sollte implementiert werden.

IFA bietet bereits seit 1978 privaten und institutionellen Investoren die Möglichkeit, direkt in geförderten Wohnbau zu investieren und dadurch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Durch steueroptimierte Investmentprodukte in geförderten Wohnbau können Investoren nicht nur von stabilen langfristigen Renditen profitieren, sondern auch einen sozialen Mehrwert für die Gesellschaft schaffen. Die Fördermodelle basieren meist auf Wohnungen mit preisgedämpften Mieten. Seit der Gründung hat IFA mehr als 600.000m² leistbaren Wohnraum geschaffen, in dem mehr als 42.000 Personen ein neues Zuhause finden konnten. Aktuell befinden sich weitere 160.000m² in Entwicklung. Durch die Projekte entwickelt IFA nicht nur leistbaren Wohnraum, sondern auch effiziente und umweltfreundliche Gebäude, die höchsten Standards entsprechen und im Einklang mit allen städtebaulichen, ökologischen, ökonomischen, gesellschaftlichen und sozialen Anforderungen stehen.

⁹ Leiter, L. (2015). *Leistbares Wohnen in Tirol - Möglichkeiten einer Kostensenkung im Wohnbau unter besonderer Berücksichtigung der Gemeinnützigen Wohnbauträger in Tirol*. Tirol, Österreich. Von <https://tirol.arbeiterkammer.at/service/studien/Wohnen/Studie-Leistbares-Wohnen-Zusammenfassung-2014.pdf>

IFA listet „Bezahlbare und saubere Energien“ (SDG 7), „Weniger Ungleichheiten“ (SDG 10), „Nachhaltige Städte und Gemeinden“ (SDG 11), „Maßnahmen zum Klimaschutz“ (SDG 13) sowie „Partnerschaften zur Erreichung der Ziele“ (SDG 17) als SDGs¹⁰, bei denen IFA in der eigenen Geschäftstätigkeit einen Beitrag für die Umwelt und Gesellschaft leisten kann.



SDG 7 umfasst die Sicherung des Zugangs zu verlässlicher, nachhaltiger und moderner Energie für alle. Ein nachhaltiges Energiemanagement ist einer der wichtigsten Bestandteile für die Erreichung der Klimaziele der Europäischen Union. Österreich setzt sich gemäß nationalem Energie- und Klimaplan¹¹ das Ziel, den Anteil erneuerbarer Energie am Bruttoendenergieverbrauch bis 2030 auf einen Wert von 46 – 50% anzuheben. Um diesen Wert zu erreichen, wird es nicht ausreichen, lediglich den Einsatz von erneuerbaren Energieträgern auszuweiten, es muss zusätzlich der Energieverbrauch in Österreich reduziert werden. Daher optimiert IFA die Energieeffizienz der Gebäude und implementiert weitestgehend erneuerbare Energiegewinnungssysteme zur Erzeugung von Strom und Wärme-/Kälteenergie. Hierbei versucht das Unternehmen stets auf innovative Lösungen zu setzen, um das bestmögliche Resultat für die spezifische Immobilie zu finden, wie z.B. den Einsatz von:

- Wärmespeichern, um den Gesamtenergiebedarf der Immobilie zu reduzieren,
- Wärmepumpen, welche für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt werden,
- Photovoltaik-Anlagen für die Versorgung der Gebäude mit eigenem Strom.



SDG 10 beinhaltet die Beseitigung von Ungleichheiten in und zwischen Ländern.

Zugang zu Wohnraum zählt zu den menschlichen Grundbedürfnissen und die stetig steigenden Wohnungspreise in Ballungsgebieten erhöhen den Druck auf die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum. Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum in urbanen Regionen verschärft die Ungleichheit zwischen Arm und Reich und zieht gesellschaftspolitische Spannungen mit sich, zum Beispiel durch fortlaufende Gentrifizierungen und soziale Segregation. Durch die Entwicklung von gefördertem Wohnbau mit preisgedämpften Mieten, die sich an die regionalen Fördergesetze anlehnen, schafft IFA einen Beitrag zur Bekämpfung dieser sozialen Problemstellungen.

Haushalte mit geringeren Einkommen müssen oft Abschläge hinsichtlich Wohnfläche, Ausführungsqualität und Freiflächenangeboten hinnehmen, trotz deutlich höherer anteilmäßiger Mietbelastung im Vergleich zu einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen.

¹⁰ <https://sdgs.un.org/goals>

¹¹ https://energy.ec.europa.eu/system/files/2020-01/at_final_necp_main_de_0.pdf

Daher setzt IFA bei der Projektentwicklung einen starken Fokus auf Ausführungs- und Planungsqualität, die über die gesetzlichen Mindeststandards hinausgeht. Nach Angaben der Emittentin ermöglicht diese Planung den Mietern ein besseres Wohngefühl, zudem werden die Betriebs- und Erhaltungskosten über den Lebenszyklus der Immobilie geringgehalten, wodurch die Mieter auch von reduzierten Betriebskosten profitieren.



SDG 11 umfasst die Förderung einer inklusiven, widerstandsfähigen und nachhaltigen Gestaltung von Städten und Siedlungen. Ein Beitrag und eine der Zielsetzungen der strategischen Ausrichtung der IFA liegt daher in der Schaffung von leistbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum. Bei der Planung und Entwicklung der Projekte achtet IFA stets darauf, den Bewohnern langfristig ein hochwertiges Wohngefühl ermöglichen zu können sowie auf eine weitestgehend barrierefreie Gestaltung.

Eine Freiraumgestaltung wird nach Angaben der IFA bei den von IFA konzeptionierten Projekten bereits im frühen Planungsprozess berücksichtigt. Es werden attraktive Allgemeinflächen mit Freiräumen, Grünflächen und Kinderspielflächen geschaffen, sowie die Wohnqualität durch private Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen oder Balkone erhöht. IFA setzt auf Verdichtung und Aufstockungen, statt wertvolle Bodenflächen zu versiegeln und nutzt vorhandene, städtische Infrastruktur, um die Zersiedelung der Städte zu minimieren. Nach Möglichkeit werden oberirdische Flächen autofrei und Parkplätze in Tiefgaragen platziert, die bevorzugt mit E-Ladestationen ausgestattet werden. Extensive Dachbegrünungen ermöglichen eine Regenwasserspeicherung und reduzieren Hitzeinseln, wodurch das Mikroklima in der Umgebung des Projektes nach Angaben der IFA nachweislich verbessert wird. Ein hoher Stellenwert bei den Projekten nimmt auch der Schutz der Natur in urbanen Gebieten ein. IFA gibt an die Grünflächen und Baumbestand zu erhalten und zusätzlich zu schaffen. Weiters werden auf den Dächern ihrer Projekte partiell Bienenstöcke und Vogelnistkästen implementiert.

Durch diese Maßnahmen entsteht nicht nur ein Mehrwert für die Bewohner, sondern das gesamte Umfeld profitiert vor allem bei größeren Projekten und Quartiersentwicklungen von einer Aufwertung der Nachbarschaft. Bei großen Projekten kann nach Angabe der IFA durch eine durchdachte Freiraumgestaltung zusätzlich eine sozio-ökonomische und sozio-kulturelle Durchmischung von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gefördert werden und einer Gentrifizierung aktiv entgegengewirkt werden.



Gemäß **SDG 13** berücksichtigt IFA bereits in einer frühen Planungsphase Auswirkungen auf den Klimawandel. Die Projekte sind ökologisch durchdacht und minimieren den CO₂-Fußabdruck dank Einsatz von erneuerbaren Energiequellen und der Verbesserung der

Energie- und Wassereffizienz der Gebäude.

Ein beachtlicher Anteil von CO₂- Emissionen während des Betriebs einer Immobilie entsteht durch die An- und Abreise der Nutzer. IFA setzt daher bereits in der Projektierung auf klimaschonende Mobilitätssysteme mit öffentlichem Verkehr, Fahrrad-Infrastruktur und vorbereiteten Elektro-Ladestellen. Ein guter Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist ein Grundpfeiler für die Standortauswahl der Projekte. Mit dieser Maßnahme profitieren nicht nur die Anrainer von einer guten Anbindung, sondern auch die Umwelt durch eine erhebliche Senkung der Treibhausgasemissionen beim Tagesverkehr der Bewohner.

Die Zielsetzung der IFA ist jedoch nicht nur, die CO₂-Emissionen während des Betriebs zu minimieren, sondern auch die CO₂-Emissionen über den ganzen Lebenszyklus der Immobilie zu reduzieren. Eine Berücksichtigung des Abbaus und der Wiederverwertbarkeit der Materialien nach Ende des Lebenszyklus einer Immobilie ist ein wesentlicher Bestandteil einer umfangreichen CO₂-Reduzierungsstrategie der IFA. Bereits bei Planung und beim Bau wird der Einsatz von kreislauffähigen Bauprodukten und wiederverwertbaren Baumaterialien berücksichtigt.



IFA ist sich bewusst, dass man als einzelner Teilnehmer am Immobilienmarkt keinen signifikanten Einfluss auf die Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele haben wird, und setzt daher gemäß **SDG 17** auf Partnerschaften, die Prinzipien und Werte teilen sowie eine gemeinsame Vision haben, um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

IFA ist durch ihre Muttergesellschaft SORAVIA eines der Gründungsmitglieder des Vereins österreichischer Projektentwickler (VÖPE). VÖPE ist die gemeinsame Stimme der Projektentwickler Österreichs. Durch diesen Zusammenschluss kann eine bessere Zusammenarbeit mit Öffentlichkeit und Politik bewerkstelligt werden, welche für die Gestaltung zukünftiger nachhaltiger Städte unumgänglich ist. Mitglieder der VÖPE sehen sich als Lebensraumentwickler. Diese Verantwortung gegenüber der Gesellschaft durch die Gestaltung von neuen Lebensräumen kann nur gelebt werden, wenn Teilnehmer am Immobilienmarkt gemeinsam an einem Strang ziehen und ein nachhaltiges Wertesystem in ihrer Arbeit implementieren.

Für die Schaffung nachhaltiger Städte ist es notwendig, die Interessen aller Stakeholder bereits während der Planung ausreichend zu berücksichtigen. Neben der laufenden Anrainerkommunikation entstehen laut Angaben der IFA ihre Projekte in enger Abstimmung mit Behörden, Förderstellen und Fachabteilungen für Stadterneuerung, gefördertem und sozialem Wohnbau.

SUSTAINABILITY BOND und SUSTAINABILITY BOND FRAMEWORK

"Sustainability Bonds" sind Anleihen, deren Emissionserlöse ausschließlich zur (Re-) Finanzierung von Umwelt- oder Sozialprojekten oder einer Kombination aus beiden verwendet werden. Im ersten Schritt definierte ein Expertenteam der IFA dazu einen Rahmen mit verpflichtenden Leitlinien – dem Sustainability Bond Framework. Das Framework der IFA orientiert sich an den Green Bond Principles (2021)¹², den Social Bond Principles (2023)¹³ und den Sustainability Bond Guidelines (2021)¹⁴ des anerkannten internationalen Branchenverbandes ICMA (International Capital Market Association) sowie den Richtlinien zum Österreichischen Umweltzeichen 49 für Nachhaltige Finanzprodukte. Diese Richtlinien sind Prozessleitlinien für Transparenz und Offenlegung, die eine klare Vorgehensweise bei der Emission von Sustainability Bond vorgeben.

Das Sustainability Bond Framework der IFA definiert Kriterien in grünen und sozialen Kategorien für geeignete Projekte und fokussiert sich auf folgende Themen:

- grüne Gebäude,
- bezahlbarer Wohnraum.

Die Nettoerlöse aus der Begebung einer nachhaltigen Anleihe werden von IFA für die Finanzierung und Refinanzierung von Immobilienprojekten in Österreich verwendet, die mit im Sustainability Bond Framework angeführten Projektkriterien übereinstimmen.

Konformität mit international anerkannten Kriterien:

Das Sustainability Bond Framework der IFA ist in fünf Teilbereiche gegliedert:

- Verwendung der Emissionserlöse
- Prozess der Projektbewertung und -auswahl
- Management der Erlöse
- Berichterstattung
- externe Verifizierung.

FSG ist der Ansicht, dass das IFA-Framework glaubwürdig und effektiv ist und mit den Green Bond Principles 2021, den Social Bond Principles 2023, sowie den Sustainability Bond Guidelines 2021 der ICMA übereinstimmt.

In den folgenden Abschnitten wird das Sustainability Bond Framework der IFA in Hinblick auf die Konformität mit den Kernkomponenten der GBP und SBP (Verwendung der Emissionserlöse, Prozess der Projektbewertung und -auswahl, Management der Erlöse, Berichterstattung) bewertet.

¹² <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/Green-Bond-Principles-June-2022-060623.pdf>

¹³ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2023-updates/Social-Bond-Principles-SBP-June-2023-220623.pdf>

¹⁴ <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Sustainability-Bond-Guidelines-June-2021-140621.pdf>

VERWENDUNG DER EMISSIONSERLÖSE

Die Verwendung der Emissionserlöse ist ein Kernstück der Prinzipien eines Sustainability Bonds.

Der Gesamtbetrag der Nettoerlöse wird zur Finanzierung und Refinanzierung von Immobilienprojekten in Österreich verwendet, die mit den unten angeführten Projektkriterien übereinstimmen. Die Projekte und Assets werden entweder direkt von IFA oder von verbundenen Unternehmen gehalten. Falls Mittel in verbundene Unternehmen fließen, gelten die gleichen Projektvoraussetzungen wie im Framework dargestellt.

Alle Vermögenswerte befinden sich in Österreich, einem stark regulierten und hoch entwickelten Land. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen dieses Landes setzen Mindeststandards, die ökologische und soziale Risiken reduzieren.

Alle Projekte stellen eine Kombination aus grünen und/oder sozialen Projekten dar.

Da die Emissionserlöse vollständig oder teilweise für eine Refinanzierung verwendet werden, wird die Emittentin den Anteil der refinanzierten Projekte am Gesamtportfolio offenlegen.

Die GBP und SBP nennen Beispiele für entsprechend geeignete grüne und soziale Projektkategorien, wie die Investition in grüne Gebäude (GBP) und bezahlbaren Wohnraum (SBP), welche auch in dem Sustainability Bond Framework der Emittentin Eingang finden.

Folgende Kriterien für geeignete nachhaltige Projekte wurden im Sustainability Bond Framework der IFA definiert:

Kriterien für geeignete Projekte und Wirtschaftstätigkeiten

Tabelle 1 zeigt eine Liste der Kriterien für geeignete Immobilienprojekte, die jeweils mit einer bestimmten Projektkategorie im Rahmen der SBG verbunden sind und mit dem jeweiligen SDG übereinstimmen.

Um für die Erlöse aus den Sustainability Bonds der IFA in Frage zu kommen, müssen die (re-) finanzierten Immobilienprojekte eines oder mehrere der folgenden Kriterien erfüllen:

Sustainability Bond Prinzip / SDG	Definition der Wirtschaftstätigkeiten	Kriterium für Eignung
Umweltfreundliche Gebäude  	<p>Ankauf von Grundstücken und Immobilien via Asset oder Share Deal und damit verbundene Tätigkeiten</p> <p>Konzeption und Entwicklung von Bauprojekten für Wohn- und Nichtwohngebäude durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel zur Realisierung der Bauprojekte und damit verbundene Tätigkeiten</p> <p>Renovierungsmaßnahmen und Instandhaltung/-setzung von Immobilien und damit verbundene Tätigkeiten</p> <p>NACE Code: 41.1., 41.2.</p>	<p>Die Umweltperformance des (fertiggestellten) Gebäudes wird durch eine nationale oder internationale Gebäudezertifizierung, bzw. durch Erfüllung der Kriterien der EU-Taxonomie bestätigt.</p> <p>Geeignete Nachweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> >> Klimaaktiv >> ÖGNI >> LEED >> BREEAM >> EU-Taxonomie

Bezahlbarer Wohnraum



Ankauf von Grundstücken und Immobilien via Asset oder Share Deal und damit verbundene Tätigkeiten

Konzeption und Entwicklung von Bauprojekten für Wohngebäude durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel zur Realisierung der Bauprojekte inklusive Ankauf der geeigneten Grundstücke und damit verbundene Tätigkeiten

Renovierungsmaßnahmen und Instandhaltung/-setzung von Immobilien und damit verbundene Tätigkeiten

NACE Code: 41.1., 41.2.

Projekte, die entsprechend den anwendbaren Förderrichtlinien für Wohnbau und Wohnhaus-sanierungen sozial- und familien-politische Ziele erreichen.

Die Gebäude werden gemäß den einschlägigen Förderrichtlinien errichtet bzw. saniert.

In diesen Richtlinien werden die Vorgaben für die Miet-/Kaufpreisbildung und Kriterien für die Endnutzerprofile wie z.B. Einkommensgrenzen der Mieter und Käufer festgelegt.

Tabelle 1. Kriterien für geeignete Immobilienprojekte

FSG geht davon aus, dass Investitionen in den förderfähigen Kategorien zu positiven ökologischen oder sozialen Auswirkungen führen und die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung, insbesondere SDG 10, 11 und 13, fördern.

- **Bezahlbarer Wohnraum**

In Anbetracht der obigen Ausführungen und unter Hervorhebung der IFA-Investitionen innerhalb des Frameworks ist FSG der Ansicht, dass die Verwendung der Erlöse für bezahlbaren Wohnraum positive soziale Auswirkungen haben wird, indem sie die Verfügbarkeit und Zugänglichkeit von bezahlbarem Wohnraum in Österreich, auch für einkommensschwache Bewohner, erhöht.

- **Umweltfreundliche (grüne) Gebäude**

FSG ist der Ansicht, dass die Investitionen der IFA im Rahmen des Frameworks wirksam sind und das Potenzial haben, den ökologischen Fußabdruck des österreichischen Gebäudesektors zu verringern, sowie dazu beitragen werden, die kurz- und langfristigen Klimaziele Österreichs und der EU insgesamt zu erreichen.

PROZESS DER PROJEKTBEWERTUNG UND -AUSWAHL

Projektgenehmigung

Neue Projekte werden anhand der definierten Verwendung der Emissionserlöse ausgewählt und überprüft. Für jedes förderfähige Projekt analysiert ein Sustainability Bond Committee (siehe unten) alle materiellen und finanziellen Informationen und prüft, ob das Projekt mit den vordefinierten Projektkriterien übereinstimmt.

Projektüberwachung

Um zu gewährleisten, dass die Mittel auch tatsächlich nur in nachhaltige Projekte gemäß den vordefinierten Projektkriterien fließen, wird ein Sustainability Bond Committee für diese Anleihe etabliert. Dieses setzt sich aus Personen zusammen, die Führungspositionen bei der IFA AG und/oder der Muttergesellschaft SORAVIA bekleiden. Das Sustainability Bond Committee wird aus Vertretern der folgenden Bereiche bestehen:

- Technik
- Investment
- ESG

Das Sustainability Bond Committee ist dafür verantwortlich, dass die Nettoerlöse gemäß den oben erwähnten Spezifikationen investiert werden.

Projektprüfung

Das Sustainability Bond Committee stellt sicher, dass die bereits geplanten Investitionen mit den Vorgaben der Verwendung der Emissionserlöse übereinstimmen. Das Sustainability Bond Committee gibt Desinvestments frei und führt Refinanzierungen zurück, falls Projekte nicht mehr den Eignungskriterien entsprechen sollten. Das Portfolio und die Allokation der Emissionserlöse werden jährlich auf Übereinstimmung mit diesem Framework überprüft.

Weiters überprüft das Sustainability Bond Committee Investitionen in neue Projekte und gibt diese frei, und ist – falls anwendbar – für die Impact-Berichterstattung und damit zusammenhängenden Daten verantwortlich.

Auch die Überprüfung und Freigabe von Anpassungen und Änderungen des Sustainability Bond Frameworks unterliegen dem Sustainability Bond Committee.

Interne Prozesse zur separaten Verbuchung und Verwendung der Erlöse aus den Sustainability Bonds

Die Emittentin stellt sicher, dass die Erlöse aus Sustainability Bonds getrennt verbucht und verwaltet werden, indem ein Emissions-/Unterkonto eingerichtet wird. Die Erlöse aus einem Sustainability Bond werden gemäß dem Sustainability Bond Framework getrennt in dem Erlöskonto verwaltet werden, aus dem über die Laufzeit der Anleihe Gelder für die zu (re-)finanzierenden Immobilienprojekte ausbezahlt werden und auf dieses Konto wieder zurückfließen. Der Investor wird auch darüber informiert, welche Finanzinstrumente für die vorübergehend geparkten Gelder, die noch nicht in Projekte geflossen sind, verwendet werden.

FSG ist der Ansicht, dass der Projektbewertungs- und -auswahlprozess der Marktpraxis entspricht.

Ausschlusskriterien

Die Mittel werden gemäß den dargestellten Projektkriterien investiert. Zusätzlich wird im Sustainability Bond Framework nochmals festgehalten, dass Investments in die Geschäftsfelder

- Atomkraft,
- Rüstung,
- Fossile Brennstoffe und
- Gentechnik

ausgeschlossen werden.

Zusätzlich sind Projekte ausgeschlossen, die im Zusammenhang mit

- Arbeitsrechtsverstößen,
- Kinderarbeit oder
- Menschenrechtsverstößen

in Verbindung stehen.

Klimaaktiv Basiskriterien

Gemäß den Ausschlusskriterien der UZ 49 Richtlinie für Nachhaltige Finanzprodukte werden die Immobilienprojekte, für deren Umsetzung die Nettoerlöse der Anleihe verwendet werden, während der Dauer der Verwendung dieser Nettoerlöse so geplant, gebaut und/oder genutzt, dass die klimaaktiv Basiskriterien (2020)¹⁵ bei der Projektumsetzung durch die IFA, deren Projektpartner und/oder die Anleger zumindest ausreichend erfüllt werden können. Andernfalls sind diese Immobilienprojekte von einer Verwendung der Emissionserlöse zur Finanzierung auszunehmen.

Die klimaaktiv Basiskriterien bestehen aus folgenden Teilbereichen:

- Qualität der Infrastruktur
- Wirtschaftliche Transparenz
- Hohe Energieeffizienz
- Nutzung erneuerbarer Energieträger
- Einsatz ökologischer Baustoffe
- Thermischer Komfort.

Die Nettoerlöse der Anleihe werden zum Teil für den Ankauf von Immobilienprojekten verwendet, die zum Zeitpunkt des Ankaufs die klimaaktiv Basiskriterien (noch) nicht erfüllen, nach Ansicht der IFA aber für eine Entwicklung und künftige Erfüllung der klimaaktiv Basiskriterien geeignet sind. Für solche Immobilienprojekte erstellt die IFA wirtschaftlich, rechtlich und steuerlich abgestimmte Durchführungsconzepte zur Entwicklung dieser Liegenschaften, die die klimaaktiv Basiskriterien zumindest ausreichend erfüllen können. Die Beurteilung der Eignungs- und Ausschlusskriterien bezieht sich diesfalls auf die Eigenschaften der gemäß Durchführungsconzept der IFA fertiggestellten Gebäude. Die Kriterien werden

¹⁵ https://www.klimaaktiv.at/dam/jcr:a548f46b-5dd4-464e-95eb-5c43bec46fb5/20201027_Brosch%C3%BCre%20Basiskriterien%202020_final.pdf

daher nach Angaben der IFA bereits im Anfangsstadium der spezifischen Projekte definiert und regelmäßig auf Übereinstimmung überprüft.

MANAGEMENT DER ERLÖSE

IFA hat der FSG den folgenden Prozess für die Verwaltung der Erlöse aus ihrem Sustainability Bond offengelegt.

Es wird ein interner Managementprozess erstellt, um die Investments in bestehende Projekte sowie den Aufbau des Projektportfolios nachzuverfolgen und zu leiten. Die diesbezügliche Leitung und Nachverfolgung der Nettoerlöse der Anleihe werden von der Finanzabteilung der IFA verantwortet. Es ist geplant, die Nettoerlöse bis zur Fälligkeit der Anleihe vollständig anzulegen. Sollten Nettoerlöse der Emission zeitweise nicht allokiert sein, kann dieses Kapital als Barreserve oder in kurzfristig-liquide Finanzinstrumente platziert werden, die ebenfalls den Kriterien dieses Frameworks entsprechen.

Die Verwendung der Emissionserlöse wird einmal jährlich veröffentlicht und die damit finanzierten Projekte richten sich nach dem Sustainability Bond Framework. Allfällige Änderungen der geltenden Bestimmungen werden im jährlichen Reporting und in den jährlichen Veröffentlichungen berücksichtigt. Dies steht im Einklang mit der Marktpraxis.

BERICHTERSTATTUNG

Der vierte Grundsatz der GBP, der SBP sowie der SBG betrifft die Berichterstattung. Diese sichert die Transparenz über die Mittelverwendung und die finanzierten Projekte mit dem Fokus auf die Nachhaltigkeit der Investition gegenüber den AnlegerInnen.

Die Emittentin wird einen finanziellen Bericht über die Mittelverwendung der Nettoerlöse auf jährlicher Basis nach Ende der Zeichnungsfrist erstellen und veröffentlichen. Der Bericht wird die folgenden Inhalte umfassen:

- Gesamtbetrag der Nettoerlöse, die für nachhaltige Projekte verwendet werden;
- Betrag (falls anwendbar) der nicht verbrauchten Nettoerlöse und (falls anwendbar) die Finanzinstrumente, die für die nicht platzierten Nettoerlöse genutzt werden;
- Höhe der Mittel, die zur Refinanzierung verwendet werden.

Zusätzlich plant das Unternehmen - je nach vorhandener Datenlage - über die umwelt- und sozialpolitischen Auswirkungen der Investitionen und Projekte zu berichten. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Investitionen werden hier vor allem die folgenden Wirkungsindikatoren anwendbar sein:

Kategorie grüne Gebäude

- Anzahl der durch die Emissionserlöse finanzierten Projekte
- Anzahl und Art der (geplanten) Gebäudezertifizierungen
- (Geplante) realisierte Fläche (m² Bruttogeschosßfläche) aufgeschlüsselt nach Nutzungsarten
- Erwartete CO₂e Einsparungen im Betrieb der fertiggestellten Gebäude

Kategorie bezahlbarer Wohnraum

- Anzahl der durch die Emissionserlöse finanzierten Projekte
- (Geplante) realisierte Fläche (m² Bruttogeschoßfläche)
- (Geplante) realisierte Einheiten
- Durchschnittliche Mietkosten im Vergleich zu einem regionalen Mietpreisindex
- Durchschnittliche Wohnungspreise im Vergleich zu einem regionalen Kaufpreisindex.

FSG ist der Ansicht, dass die Allokations- und Impact-Berichterstattung der IFA mit der Marktpraxis übereinstimmt.

EXTERNE VERIFIZIERUNG

Eine externe Verifizierung ist aus der Sicht der GBP sowie der SBP eine Kernempfehlung für eine erhöhte Transparenz.

Die Second Party Opinion zu dem Sustainability Bond Framework wird gemeinsam mit dem Framework und dem Anleiheprospekt veröffentlicht. Zusätzlich wird die Nachhaltigkeit dieser Anleihe durch das Österreichische Umweltzeichen 49 (UZ 49) für nachhaltige Finanzprodukte von einer qualifizierten Prüfstelle verifiziert. Es wird jährlich seitens IFA eine externe Überprüfung der Konformität des Sustainability Bonds nach der Richtlinie UZ 49 angestrebt.

Näheres zur SPO-durchführenden Stelle und ihrer Prüfmethode:

Die Second Party Opinion wird nach den Grundsätzen der ICMA für einen Sustainability Bond (Green Bond Principles 2021, Social Bond Principles 2023, Sustainability Bond Guidelines 2021) erstellt, wobei auf die Bestimmungen des UZ 49 ebenfalls Bedacht genommen wird. Weiters orientiert sich FSG an den „Richtlinien für externe Prüfungen von Green, Social, Sustainability und Sustainability-Linked Bonds“ (External Review Guidelines 2022)¹⁶ der ICMA, welche als Orientierungshilfe in Bezug auf fachliche und ethische Standards sowie die Organisation, den Inhalt und die Offenlegung der Berichte der FSG dienen.

Diese unabhängige Second Party Opinion des Sustainability Bonds der IFA wurde nach der FSG-Methodik und in Übereinstimmung mit den ICMA Principles erstellt. Hierbei wurde der Beitrag zu den UN SDGs bewertet. FSG ermittelte, inwieweit der Sustainability Bond der IFA zu den entsprechenden SDGs beiträgt sowie in welcher Weise IFA sicherstellt, dass die Projekte in der jeweiligen Projektkategorie einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Zielsetzung der SDGs leisten.

Die Nachhaltigkeit ist der Schwerpunkt und das Hauptaugenmerk der Tätigkeit der FSG. Verantwortung für die Gesellschaft und die Umwelt prägt sowohl das Selbstverständnis als auch das strategische Geschäftsmodell der FSG. Die Nachhaltigkeit fließt in sämtliche Unternehmens- und Investitionsentscheidungen und -prozesse mit ein.

Die Nachhaltigkeit im Sinne von ökologischer und sozialer Verantwortung sowie eine strenge Governance sind ein wesentlicher Bestandteil der Geschäftsstrategie der FSG.

¹⁶ https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/External-Review-Guidelines_June-2022-280622.pdf

Aufgrund der einer Wertpapierfirma zugrunde liegenden gesetzlichen Anforderungen an ihre Organisationsstruktur verfügt FSG über eine Firmenorganisation, die eine wirksame und umsichtige Führung des Unternehmens gewährleisten und u. a. eine Aufgabentrennung in der Organisation (unabhängige Zuständigkeitsbereiche, wie Risikomanagement, Beschwerdemanagement, Compliance-Funktion, Beauftragte zur Prävention von Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierung, Interne Revision) und die Vorbeugung von Interessenkonflikten vorsieht. Weiters besteht die Möglichkeit des Whistleblowings, Schutz vertraulicher Informationen und Datenschutz, Sicherstellung der Qualifikationen der Mitarbeiter sowie deren Weiterbildung, Vergütungspolitik, Mitwirkungspolitik, Steuerehrlichkeit etc.

FSG als Wertpapierfirma selbst wie auch ihre Mitarbeiter sind entsprechend den gesetzlichen Grundlagen verpflichtet, ihre Dienstleistungen ehrlich, redlich und professionell im Interesse des Kunden zu erbringen und Interessenkonflikte so weit wie möglich zu vermeiden.

In der FSG ist unter der direkten Verantwortung der Geschäftsleitung eine unabhängige Compliance-Funktion tätig, der die Identifikation, die Vermeidung und das Management von Interessenkonflikten obliegt.

Gemäß Artikel 16 Absatz 3 und Artikel 23 der Richtlinie 2014/65/EU (MiFID II), Delegierten Verordnung (EU) 2017/565 (DeIVO) sowie nach den Vorgaben des Wertpapieraufsichtsgesetzes 2018 (weitere WAG 2018), hat FSG als Wertpapierfirma schriftliche Leitlinien für den Umgang mit Interessenkonflikten festgelegt.

Unabhängig davon hat FSG eine Organisationsrichtlinie Compliance-Manual erstellt und eine zuständige Compliance-Funktion eingerichtet, die alle Mitarbeiter, bei denen im Rahmen ihrer Tätigkeit Interessenkonflikte auftreten können, zur Offenlegung aller ihrer Geschäfte in Finanzinstrumenten („persönliche Geschäfte“) verpflichtet.

Im gesamten Unternehmen der FSG ist ein effizientes Beschwerdemanagement eingerichtet. Es behandelt folgende Kernaufgaben:

- Regelung wirksamer Verfahren für die angemessene und unverzügliche Bearbeitung von Kundenbeschwerden.
- Dokumentation der Beschwerden und der zur Beilegung der Beschwerden getroffenen Maßnahmen.
- Regelmäßiges Reporting aller Kundenbeschwerden an die Geschäftsleitung.

Jede Information, die FSG aufgrund der Geschäftstätigkeit erlangt und die nicht öffentlich (z. B. in den Medien oder im Internet, etc.) verfügbar ist, ist vertraulich und unterliegt der Verschwiegenheitspflicht gem. § 8 WAG 2018.

Weiters beachtet FSG gesetzliche Aufzeichnungs- und Aufbewahrungspflichten sowie Aufbewahrungsfristen.

Weiters wurde auf allen maßgeblichen Ebenen der FSG eine reibungslos funktionierende interne Berichterstattung und Weitergabe von Informationen eingeführt und auf Dauer sichergestellt. Dabei wurden Maßnahmen zur Sicherstellung der Vertraulichkeit und Vermeidung von Interessenkonflikten ergriffen.

FSG ist um gute, stabile und langfristige Angestelltenverhältnisse bemüht und bietet allen MitarbeiterInnen faire Arbeitsbedingungen, angemessene Entlohnung, Chancengleichheit,

lebt einen respektvollen Umgang miteinander, sorgt für den Aufbau von erforderlichen Kenntnissen bei Mitarbeitern, die zur Erfüllung der ihnen zugewiesenen Aufgaben erforderlich sind, besonders zu Klima- und Umweltrisiken durch Schulungen und Organisation von Veranstaltungen und Vorträgen zu Nachhaltigkeitsthemen. Es ist FSG ein großes Anliegen, bei Mitarbeitern & Externen/ u.a. Akteuren der Finanzbranche ein größeres Verantwortungsbewusstsein für die Umwelt zu erzeugen.

Weitere Informationen sind auf der Webseite der FSG (www.fsg.agency) verfügbar und/oder können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

Offenlegung für externe Prüfungen

Wie die ICMA Principles empfehlen, wird diese SPO vor oder zum Zeitpunkt der Emission auf der Internetseite <https://ifainvest.at/> unter der Rubrik der Anleihe unter Downloads veröffentlicht.

FAZIT

Mit ihrem Sustainability Bond möchte IFA Projekte unterstützen, die sich auf die Projektkategorien grüne Gebäude und bezahlbarer Wohnraum spezialisieren.

Dafür hat IFA ein Sustainability Bond Framework ausgearbeitet, welches beabsichtigt nachhaltige Anleihen zu emittieren und die Erlöse zur Finanzierung oder Refinanzierung bestehender und/oder zukünftiger Projekte zu verwenden, von denen erwartet wird, dass sie bezahlbaren Wohnraum bereitstellen und positive Auswirkungen auf die Umwelt haben, den CO₂-Fußabdruck des IFA-Gebäudebestands reduzieren, die Nutzung erneuerbarer Energien und einen kohlenstofffreien Transport fördern.

Durch die Konzentration auf solche Bereiche zielt IFA auf die Bemühungen zur CO₂-Reduzierung in der Immobilienbranche, die erheblich von der Minderung weiterer negativer Umweltauswirkungen profitieren würde, sowie auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen ab.

Das Sustainability Bond Framework der IFA steht im Einklang mit den Best Practices und Normen des Marktes, wie den Prinzipien der ICMA. IFA folgt dem Ansatz, die Verwendung von Erlösen zu verfolgen, zu prüfen und offenzulegen. Darüber hinaus wird IFA eine externe Verifizierung auf jährlicher Basis anstreben, um sicherzustellen, dass das für die Anleihe ausgewählte Projekt die Eignungskriterien des Sustainability Bond Frameworks der Anleihe erfüllt. All diese Elemente unterstreichen die Glaubwürdigkeit dieses Sustainability Bonds.

FSG ist der Ansicht, dass diese Vision für die ökologische und soziale Leistung mit den gewünschten Zielen dieses Sustainability Bonds übereinstimmt.

IFA listet grüne Gebäude und bezahlbaren Wohnraum als Projektbereiche auf, die durch die Erlöse des Sustainability Bonds finanziert werden sollen. FSG betrachtet diese Projektkriterien als ökologisch und sozial äußerst bedeutsam, da sie nicht nur die urbanen Umweltauswirkungen der Städte mindern, sondern auch einen wichtigen sozialen Beitrag für die Gesellschaft leisten. Die Emittentin definiert in ihrem Sustainability Bond Framework Projektkategorien im Sinne der GBP und der SBP, und in weiterer Folge der SBG der ICMA. Seitens der Emittentin wurden Maßnahmen getroffen, welche sicherstellen, dass die Gelder ausschließlich für die angedachten Projektkategorien eingesetzt werden.

Unabhängig von der Auswahl der Kategorie für die Investition von Erlösen aus Sustainability Bonds, wurde der Prozess für die Auswahl von Projekten für einen Sustainability Bond im Sustainability Bond Framework der Emittentin offengelegt. Konkret wurde erklärt, nach welchen Kriterien, Projekte für diesen Sustainability Bond ausgesucht und welche ökologischen und sozialen Ziele mit der Investition verfolgt werden. FSG bestätigt hiermit, dass bei den Kriterien zur Projektauswahl ökologische und soziale Aspekte berücksichtigt wurden.

Der Prozess der Projektbewertung und -auswahl wird durch die Emittentin gegenüber den AnlegerInnen im Sustainability Bond Framework klar kommuniziert. Demnach wird die ökologisch und sozial nachhaltige Zielsetzung und die Vorgehensweise der Emittentin zur Bestimmung von geeigneten Immobilienprojekten transparent gemacht. Dazu zählen die jeweiligen Eignungskriterien, mögliche Ausschlusskriterien sowie die Erfüllung der Klimaaktiv Basiskriterien.

Die Erlöse aus dem Sustainability Bond werden gemäß den ICMA Prinzipien getrennt in einem Emissions-/Unterkonto verwaltet, aus dem über die Laufzeit der Anleihe Gelder für die zu finanzierenden Immobilienprojekte ausgezahlt werden und auf das die Mittel wieder zurückfließen. Der Investor wird auch darüber informiert, welche Finanzinstrumente für die vorübergehend geparkten Gelder, die noch nicht in Projekte geflossen sind, verwendet werden.

Die Emittentin wird zudem, solange dies nicht durch Vertraulichkeitsvereinbarungen behindert ist, einmal jährlich alle Projekte offenlegen, in welche die Gelder aus der Anleihe investiert wurden. Dieser Informationsoffenlegung wird ebenfalls eine Beschreibung des Projekts beigefügt. Die ökologischen und sozialen Auswirkungen werden qualitativ beschrieben und, wo möglich, quantitativ gemessen. So werden z. B. die erwarteten CO₂e Einsparungen im Betrieb der fertiggestellten Gebäude und durchschnittliche Mietkosten im Vergleich zu einem regionalen Mietpreisindex offengelegt werden. Ebenso werden Informationen darüber zur Verfügung gestellt, welchen Anteil die Gelder des Sustainability Bonds bei der Finanzierung eines Projekts ausmachen und ob es sich um die Refinanzierung eines bestehenden Projekts handelt.

Darüber hinaus war IFA an keinen wesentlichen Kontroversen oder Vorfällen im Zusammenhang mit Umweltfragen oder sozialen Themen beteiligt. FSG ist der Meinung, dass IFA stark umwelt- und sozial- orientiert und gut positioniert ist, um eine nachhaltige Anleihe zu emittieren.

Die Aktivitäten der Emittentin stehen nicht in Verbindung mit Rüstungsgütern, Kinderarbeit, Nuklearenergie oder Kohle. Für den Sustainability Bond der IFA gelten Ausschlusskriterien, wie Atomkraft, Rüstung, Fossile Brennstoffe und Gentechnik. Zusätzlich sind ebenfalls Projekte ausgeschlossen, die im Zusammenhang mit Arbeitsrechtverstößen, Kinderarbeit oder Menschenrechtsverstößen in Verbindung stehen.

Die Emittentin kann ausweisen, dass ihre Aktivitäten konform mit den UNO-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte sind.

FSG bestätigt hiermit, dass das Sustainability Bond Framework der IFA in Anlehnung an die Sustainable Development Goals für die Emission der Anleihe definiert wurde. Bei der Erstellung wurden einerseits die GBP, SBP sowie SBG der ICMA berücksichtigt, aber auch neueste Rechtsentwicklungen auf EU-Ebene, sowie Richtlinien zum Österreichischen

Umweltzeichen 49 für Nachhaltige Finanzprodukte sind in dieses Framework eingeflossen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Einnahmen der Emission tatsächlich für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten verwendet werden.

Disclaimer

Alle Rechte sind vorbehalten. Kein Teil dieser Second Party Opinion darf ohne die vorherige schriftliche Genehmigung von FSG Sustainable GmbH in irgendeiner Form oder auf irgendeine Weise vervielfältigt, übertragen oder veröffentlicht werden.

Die SPO enthält die Stellungnahme von FSG zum Sustainability Bond Framework der IFA und sollte in Verbindung mit dem Framework gelesen werden. Die SPO von FSG befasst sich mit den erwarteten Auswirkungen der gem. Framework geeigneten Projekte, die mit den Anleiheerlöse finanziert werden sollen, misst aber nicht die tatsächlichen Auswirkungen. Die Messung und Berichterstattung über die Auswirkungen, die durch die im Rahmen des Frameworks finanzierten Projekte erzielt werden, liegt in der Verantwortung des Eigentümers des Frameworks.

Darüber hinaus gibt die SPO eine Stellungnahme zur möglichen Verwendung der Erlöse ab, garantiert aber nicht die tatsächliche Verwendung der Anleiheerlöse für die gem. Framework geeigneten Aktivitäten.

Die von FSG im Rahmen dieser SPO zur Verfügung gestellten Informationen sind nicht als Erklärung, Zusicherung, Garantie oder Argument für oder gegen die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität von Tatsachen oder Aussagen und damit zusammenhängenden Begleitumständen anzusehen, die die IFA für die Erstellung der SPO zur Verfügung gestellt hat.

Folglich dient diese SPO nur zu Informationszwecken und FSG übernimmt keinerlei Haftung für den Inhalt der SPO und/oder jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Verwendung dieser SPO und/oder der darin enthaltenen Informationen ergeben.

Da die SPO auf Informationen basiert, die von der Emittentin zur Verfügung gestellt wurden, garantiert FSG nicht, dass die in dieser SPO enthaltenen Informationen vollständig, richtig oder aktuell sind. Die SPO ist nur zum Zeitpunkt ihrer ursprünglichen Ausstellung aktuell und kann von dem/den jeweiligen Aussteller(n) jederzeit aktualisiert, ausgesetzt oder widerrufen werden.

Es handelt sich hier insbesondere weder um eine Empfehlung zum An- oder Verkauf oder zur Zeichnung von Schuldverschreibungen noch um eine Aufforderung bzw. eine Einladung zur Abgabe eines Angebots zur Zeichnung oder zum An- oder Verkauf derselben. Darüber hinaus darf diese SPO in keinem Fall als Bewertung der wirtschaftlichen Leistung und Kreditwürdigkeit der Anleihe bzw. der Emittentin interpretiert und ausgelegt werden.

Die Emittentin trägt die volle Verantwortung für die Zertifizierung und Sicherstellung der Einhaltung, Umsetzung und Überwachung ihrer Verpflichtungen.

Kontakt

FSG Sustainable GmbH
Servitengasse 17/8
A-1090 Wien

Tel.: +43 660 238 1964

E-Mail: office@fsg.agency

Mag. Gerald Siegmund gs@fsg.agency

Anja Ergard, MA ae@fsg.agency

Für Informationen zu dieser SPO wenden Sie sich bitte an SPO@fsg.agency

