

# SUSTAINABLE BOND FRAMEWORK

---

AUGUST 2023

## SUSTAINABILITY BOND FRAMEWORK

### EINLEITUNG

#### IFA AG – Institut für Anlagenberatung

Die Institut für Anlagenberatung AG (IFA) bietet seit 1978 privaten und institutionellen Investoren Zugang zu Investitionen mit Immobilienbezug und damit Bezug zu nachhaltigen, ertragreichen Wertanlagen. Seit Gründung wurden über 486 Projekte realisiert und mehr als 7.700 AnlegerInnen vertrauten uns dafür über 2,5 Mrd. EUR an, die wir umfassend und gewissenhaft verwalten. Mit langfristigen, mittelfristigen und kurzfristigen Produkten bieten wir Investments an, die auf den persönlichen Bedarf, Veranlagungsziele und Lebensplanung der Investoren abgestimmt sind, und die zudem eine durchdachte Portfolio-Streuung ermöglichen. Hierbei ist IFA vor allem im Bereich geförderter Wohnbau aktiv; aber auch höherklassige Gewerbe- und Hotelprojekte sowie Quartiersentwicklungen sind Teil der Produktpalette.

Die Geschäftsstrategie der IFA AG basiert auf dem Abdecken des gesamten Wertschöpfungszyklus einer Immobilie: Der Chance auf Wertsteigerung nach der Entwicklungsphase, den regelmäßigen Mieteinnahmen - die über die Indexierung einen Inflationsschutz ermöglichen - und der Chance auf langfristig positive Entwicklung der Immobilie und des Gesamtmarktes.

Das Leistungsspektrum der IFA beginnt beim Grundstücksankauf inklusive Konzeption und Planung der Projekte und beinhaltet anschließend die professionelle Abwicklung der Realisierung und des Baus, die juristische Betreuung der Investments und Bauführung, ein umfassendes Leistungsspektrum während des Betriebs der Immobilie, die Förderungsabwicklung, die steuerliche Beratung und Optimierung der Begünstigungen für die Investoren, die Vermietung durch in-house Wohnungsmakler, sowie das Assetmanagement und die laufende Investorenbetreuung.

Ein Immobilieninvestment über Jahrzehnte erfolgreich zu betreuen, bedarf einer breiten Expertise. IFA deckt die komplette Bandbreite des Lebenszyklus einer Immobilie innerhalb der Unternehmensgruppe ab und macht jedes Investment somit einfach, smart und sicher. Als Tochterunternehmen der SORAVIA und im Verbund mit der Gruppe bietet IFA AnlegerInnen das gesamte Leistungsspektrum für immobilienbasierte Investments.

[www.ifa.at](http://www.ifa.at)

## Nachhaltigkeit bei IFA

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

Durch den langen Investitionszeitraum von über 20 Jahren bei einem Großteil unserer Investmentprodukte ist eine nachhaltige Betrachtung der Immobilienentwicklung fester Bestandteil unserer Unternehmensstrategie. Mit jedem Immobilieninvestment, das realisiert wird, übernimmt IFA Verantwortung gegenüber ihren Stakeholdern wie AnlegerInnen und MieterInnen, Behörden und Baufirmen, aber auch gegenüber unserer Umwelt.

Der Immobiliensektor ist für rund ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs und für knapp 40 Prozent der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich. Er ist damit ein wesentlicher Treiber des Klimawandels und bietet einen entsprechenden Hebel bei der Abschwächung dieses weltweiten Problems. Als Teilnehmer am Immobilienmarkt ist sich IFA daher ihrer Verantwortung bewusst, einen Beitrag zur Bekämpfung des Klimawandels zu leisten. IFA bekennt sich dazu, bei der Gestaltung von nachhaltigen Städten und der Eindämmung der Treibhausgasemissionen aktiv mitzuwirken. Mehrere internationale Initiativen und Organisationen geben für den Kampf gegen den Klimawandel einen klaren Weg vor. Allen voran ist das Pariser Klimaabkommen<sup>1</sup> mit seinem Ziel, die globale Erwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter bis 2050 auf deutlich unter 2 Grad Celsius zu begrenzen. Oder die Pläne der Europäischen Kommission<sup>2</sup>, deren Ziel in einer klimaneutralen europäischen Wirtschaft bis 2050 besteht. Zusätzlich haben sich die Regierungen strenge Vorgaben in den Bereichen Energieverbrauch und Einsatz erneuerbarer Energie gesetzt, deren Verwirklichung die IFA aktiv unterstützen will.<sup>3</sup>

Eine weitere wesentliche Herausforderung, die Immobilienmarktteilnehmer zu bewältigen haben, ist bezahlbarer Wohnraum. In Österreich, dem Kernmarkt der IFA, geben bereits rund 10% der Bevölkerung in Städten über 40% ihres verfügbaren Einkommens via Miete, Betriebskosten oder Hypothekenzahlungen für Wohnen aus.<sup>4</sup> Globale Megatrends, wie demographische Veränderungen, die angehende Urbanisierung und das erwartete vermehrte Aufkommen von (Klima-) Flüchtlingsströmen nach Europa, werden dieses Problem weiter verschärfen und Druck auf den Immobiliensektor aufbauen. Dadurch haben Immobilienmarktteilnehmer nicht nur eine moralische Verantwortung diesem Problem entgegenzuwirken, sondern es besteht ein tatsächliches gesellschaftliches und politisches Risiko für Teilnehmer des Immobiliensektors.

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 600.000m<sup>2</sup> leistbaren Wohnraum geschaffen, in dem mehr als 42.000 Personen ein neues Zuhause finden konnten. Aktuell befinden sich weitere 160.000m<sup>2</sup> 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.

---

1 [https://ec.europa.eu/clima/eu-action/international-action-climate-change/climate-negotiations/paris-agreement\\_de](https://ec.europa.eu/clima/eu-action/international-action-climate-change/climate-negotiations/paris-agreement_de)

2 [https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal\\_de](https://ec.europa.eu/info/strategy/priorities-2019-2024/european-green-deal_de)

3 [https://energy.ec.europa.eu/system/files/2020-01/at\\_final\\_necp\\_main\\_de\\_0.pdf](https://energy.ec.europa.eu/system/files/2020-01/at_final_necp_main_de_0.pdf)

4 <https://ec.europa.eu/eurostat/cache/digpub/housing/bloc-2b.html>; Die Verwendung von 40% des verfügbaren Einkommens für Wohnzwecke wird als Schwellenwert für unleistbares Wohnen gesehen.

## SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

Ein Haupttreiber und die Grundlage der Nachhaltigkeitsstrategie von IFA sind die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030.<sup>5</sup>

Für unsere Geschäftstätigkeit wurden in erster Linie folgende SDGs definiert, bei denen IFA einen Beitrag für die Umwelt und Gesellschaft leisten kann:



### SDG 7: Bezahlbare und erneuerbare Energien

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 Klimaplan<sup>6</sup> 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 versuchen wir stets auf innovative Lösungen zu setzen, um das bestmögliche Resultat für die spezifische Immobilie zu finden. Wann immer möglich, reduzieren Wärmespeicher den Gesamtenergiebedarf, werden Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem Strom.



### SDG 10: Weniger Ungleichheiten

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

<sup>5</sup> <https://sdgs.un.org/goals>

<sup>6</sup> [https://energy.ec.europa.eu/system/files/2020-01/at\\_final\\_necp\\_main\\_de\\_0.pdf](https://energy.ec.europa.eu/system/files/2020-01/at_final_necp_main_de_0.pdf)



## SDG 11: Nachhaltige Städte und Gemeinden

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

Freiraumgestaltung wird bei den von uns konzeptionierten Projekten bereits im frühen Planungsprozess berücksichtigt. Wir schaffen attraktive Allgemeinflächen mit Freiräumen, Grünflächen und Kinderspielflächen und erhöhen die Wohnqualität durch private Freiflächen wie Eigengärten, Terrassen oder Balkone. Wir setzen auf Verdichtung und Aufstockungen, statt wertvolle Bodenflächen zu versiegeln und nutzen vorhandene, städtische Infrastruktur, um die Zersiedelung unserer Städte zu minimieren. Nach Möglichkeit sind oberirdische Flächen autofrei und Parkplätze in Tiefgaragen platziert, die bevorzugt mit E-Ladestationen ausgestattet sind. Extensive Dachbegrünungen ermöglichen eine Regenwasserspeicherung und reduzieren Hitzeinseln, wodurch das Mikroklima in der Umgebung des Projektes nachweislich verbessert wird. Ein hoher Stellenwert bei unseren Projekten nimmt auch der Schutz der Natur in urbanen Gebieten ein. Wir erhalten und schaffen Grünflächen und Baumbestand und implementieren auf den Dächern unserer Projekte partiell Bienenstöcke und Vogelnistkästen.

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 durch eine durchdachte Freiraumgestaltung zusätzlich eine sozio-ökonomische und sozio-kulturelle Durchmischung von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gefördert werden und einer Gentrifizierung aktiv entgegengewirkt werden.



## SDG 13: Maßnahmen zum Klimaschutz

Bei allen Projekten werden die Auswirkungen auf den Klimawandel bereits in einer frühen Planungsphase berücksichtigt. Die Projekte sind ökologisch durchdacht und minimieren den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck dank Einsatz von erneuerbaren Energiequellen und der Verbesserung der Energie- und Wassereffizienz der Gebäude.

Ein beachtlicher Anteil von CO<sub>2</sub>-Emissionen während des Betriebs einer Immobilie entsteht durch die An- und Abreise der Nutzer. Wir setzen daher bereits in der Projektierung auf klimaschonende Mobilitätssysteme mit öffentlichem Verkehr, Fahrrad-Infrastruktur und vorbereiteten Elektro-Ladestellen. 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.

Unsere Zielsetzung ist jedoch nicht nur, die CO<sub>2</sub>-Emissionen während des Betriebs zu minimieren, sondern auch die CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Reduzierungsstrategie. Bereits bei Planung und beim Bau berücksichtigen wir daher kreislauffähige Bauprodukte und wiederverwertbare Baumaterialien.



## SDG 17. Partnerschaften zur Erreichung der Ziele

*„Eine erfolgreiche Agenda für nachhaltige Entwicklung erfordert Partnerschaften zwischen Regierungen, dem Privatsektor und der Zivilgesellschaft. Diese integrativen Partnerschaften, die auf geteilten Prinzipien, Werten und einer gemeinsamen Vision entlang gemeinsamer Ziele basieren, die Menschen und den Planeten in den Mittelpunkt stellen, sind auf globaler, regionaler, nationaler und lokaler Ebene notwendig.“*

IFA ist bewusst, dass man als einzelner Teilnehmer am Immobilienmarkt keinen signifikanten Einfluss auf die Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele haben wird. Daher sind wir stolz, durch unsere Muttergesellschaft SORAVIA eines der Gründungsmitglieder des Vereins österreichischer Projektentwickler (VÖPE) zu sein. 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 unsere Projekte in enger Abstimmung mit Behörden, Förderstellen und Fachabteilungen für Stadterneuerung, geförderter und sozialer Wohnbau.

## IFA Sustainability Bond Framework

Dieses Sustainability Bond Framework beschreibt den Prozess der Projektidentifikation und -auswahl sowie das Management der Emissionserlöse und die anschließende Berichterstattung. Da sich die Rahmenbedingungen, die zur Erstellung dieses Frameworks herangezogen wurden, weiterentwickeln können, ist auch eine spätere Anpassung, Erweiterung oder Änderung dieses Frameworks möglich.

In Anlehnung an die Sustainable Development Goals wurde das Sustainability Bond Framework für die Emission der Anleihe definiert. Das Framework basiert auf den Green Bond Principles 2021<sup>7</sup>, den Social Bond Principles 2023<sup>8</sup> und den Sustainable Bond Guidelines 2021<sup>9</sup> der International Capital Market Association (ICMA) sowie den Richtlinien zum Österreichischen Umweltzeichen 49 für nachhaltige Finanzprodukte<sup>10</sup>. Dies sind Prozessleitlinien für Transparenz und Offenlegung, die eine klare Vorgehensweise für die Emission von Sustainability Bonds vorgeben.

Das Framework ist in fünf Teilbereiche aufgliedert:

- >> Verwendung der Emissionserlöse
- >> Prozess der Projektbewertung und -auswahl
- >> Management der Erlöse
- >> Berichterstattung
- >> Externe Verifizierung

---

<sup>7</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/Green-Bond-Principles-June-2022-060623.pdf>

<sup>8</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2023-updates/Social-Bond-Principles-SBP-June-2023-220623.pdf>

<sup>9</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Sustainability-Bond-Guidelines-June-2021-140621.pdf>

<sup>10</sup> [https://www.umweltzeichen.at/file/Richtlinie/UZ%2049/Long/UZ49\\_R5a\\_Sustainable%20Financial%20Products\\_2020\\_EN.pdf](https://www.umweltzeichen.at/file/Richtlinie/UZ%2049/Long/UZ49_R5a_Sustainable%20Financial%20Products_2020_EN.pdf)

## Verwendung der Emissionserlöse

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 der IFA AG oder in verbundenen Unternehmen gehalten. Falls Mittel in verbundene Unternehmen fließen, gelten die gleichen Projektvoraussetzungen wie in diesem Framework dargestellt.

Sustainability Bond Prinzip / SDG	Definition der Wirtschaftstätigkeiten	Kriterium für Eignung
<p><b>Umweltfreundliche Gebäude</b></p>  	<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"> <li>&gt;&gt; Klimaaktiv</li> <li>&gt;&gt; ÖGNI</li> <li>&gt;&gt; LEED</li> <li>&gt;&gt; BREEAM</li> <li>&gt;&gt; EU-Taxonomie</li> </ul>
<p><b>Bezahlbarer Wohnraum</b></p>  	<p>Ankauf von Grundstücken und Immobilien via Asset oder Share Deal und damit verbundene Tätigkeiten</p> <p>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</p> <p>Renovierungsmaßnahmen und Instandhaltung/-setzung von Immobilien und damit verbundene Tätigkeiten</p> <p>NACE Code: 41.1., 41.2.</p>	<p>Projekte, die entsprechend den anwendbaren Förderrichtlinien für Wohnbau und Wohnhaussanierungen sozial- und familienpolitische Ziele erreichen.</p> <p>Die Gebäude werden gemäß der einschlägigen Förderrichtlinien errichtet bzw. saniert.</p> <p>In diesen Richtlinien werden die Vorgaben für die Miet-/Kaufpreisbildung und Kriterien für die Endnutzerprofile wie z.B. Einkommensgrenzen der Mieter und Käufer festgelegt.</p>

## Ausschlusskriterien

Die Mittel werden gemäß den dargestellten Projektkriterien investiert. Zusätzlich wird hier nochmals festgehalten, dass Investments in die Geschäftsfelder Atomkraft, Rüstung, Fossile Brennstoffe und Gentechnik ausgeschlossen werden. Außerdem sind Projekte ausgeschlossen, die mit Arbeitsrechtsverstößen, Kinderarbeit oder Menschenrechtsverstößen in Verbindung stehen.

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)<sup>11</sup> bei der Projektumsetzung durch die IFA AG, deren Projektpartner und/oder die Anleger der IFA AG zumindest ausreichend erfüllt werden können, andernfalls sind sie von einer Verwendung der Emissionserlöse zur Finanzierung dieser Projekte 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 werden, die zum Zeitpunkt des Ankaufs die klimaaktiv Basiskriterien (noch) nicht erfüllen, nach Ansicht der IFA AG aber für eine Entwicklung und künftige Erfüllung der klimaaktiv Basiskriterien geeignet sind. Für solche Immobilienprojekte erstellt die IFA AG wirtschaftlich, rechtlich und steuerlich abgestimmte Durchführungskonzepte 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 Durchführungskonzept der IFA AG fertiggestellten Gebäude. Die Kriterien werden daher bereits im Anfangsstadium der spezifischen Projekte definiert und regelmäßig auf Übereinstimmung überprüft.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Vgl. Seite 11

<sup>12</sup> Vgl. Seite 11

## Prozess der Projektbewertung und -auswahl

Neue Projekte werden anhand der definierten Verwendung der Emissionserlöse ausgewählt und überprüft. Um zu gewährleisten, dass die Mittel auch tatsächlich nur in nachhaltige Projekte gemäß der 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 verantwortlich dafür, dass die Nettoerlöse gemäß den oben erwähnten Spezifikationen investiert werden. Die Aufgaben des Committees inkludieren:

- >> Sicherstellung, dass Investitionen mit den in Abschnitt "Verwendung der Emissionserlöse" definierten Projektkategorien und Eignungskriterien übereinstimmen. Das Committee gibt Desinvestments und Refinanzierungen frei, falls Projekte nicht mehr den Eignungskriterien entsprechen sollten. Das Portfolio und die Allokation der Nettoeinnahmen werden jährlich auf Übereinstimmung mit diesem Framework überprüft;
- >> Überprüfung und Freigabe der Investition in neue Projekte, sowie – falls anwendbar – der Impact Berichterstattung und zusammenhängender Daten;
- >> Überprüfung und Freigabe bei Anpassungen und Änderungen des Sustainability Bond Frameworks.

## Management der Erlöse

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 AG 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 Erlöse aus der Anleihe werden getrennt in einem Emissions-/Unterkonto verwaltet, aus dem über die Laufzeit der Anleihe Gelder für die zu finanzierenden Projekte ausgezahlt werden und auf das die Mittel wieder zurückfließen.

## Berichterstattung

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 Nettoeinnahmen 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<sup>13</sup> anwendbar sein:

### KATEGORIE GRÜNE GEBÄUDE

- >> Anzahl der durch die Emissionserlöse finanzierten Projekte
- >> Anzahl und Art der (geplanten) Gebäudezertifizierungen
- >> (Geplante) realisierte Fläche (m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche) aufgeschlüsselt nach Nutzungsarten
- >> Erwartete CO<sub>2</sub>e Einsparungen im Betrieb der fertiggestellten Gebäude

### KATEGORIE BEZAHLBARER WOHNRAUM

- >> Anzahl der durch die Emissionserlöse finanzierten Projekte
- >> (Geplante) realisierte Fläche (m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche)
- >> (Geplante) realisierte Einheiten
- >> Durchschnittliche Mietkosten im Vergleich zu einem regionalen Mietpreisindex
- >> Durchschnittliche Wohnungspreise im Vergleich zu einem regionalen Kaufpreisindex

## Externe Verifizierung

IFA plant eine Second Party Opinion zu diesem Framework zu beauftragen. Die Second Party Opinion wird gemeinsam mit diesem Dokument 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 eine externe Überprüfung der Konformität des Sustainability Bonds nach der Richtlinie UZ 49 angestrebt.

---

<sup>13</sup> Da die Nettoerlöse der Anleihe zum Teil bereits für den Ankauf und Konzeption von Immobilienprojekten verwendet werden, wird sich die Berichterstattung auf die erwarteten Wirkungsindikatoren bei Fertigstellung der Gebäude beziehen.

## Disclaimer

Dieses Dokument wurde von der IFA AG (im Folgenden kurz auch „Gesellschaft“ genannt) ausschließlich zu Informationszwecken erstellt und dient dazu, das „Sustainability Bond Framework“ der Gesellschaft darzustellen. Folglich wird keine Garantie für die Vollständigkeit, Aktualität und inhaltliche Richtigkeit der im Dokument enthaltenen Informationen bzw. der verwendeten Informationsquellen abgegeben. Sämtliche in diesem Dokument enthaltenen Angaben sind das Resultat unserer unabhängigen Einschätzung zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Dokuments. Die Auswahl und Aufnahme der Informationen lässt keine Rückschlüsse auf Meinungen und Prognosen seitens der Gesellschaft zu. Insbesondere wird keine Garantie dafür abgegeben, dass die Ausgabe eines Sustainability Bonds durch die Gesellschaft vorgenommen wird. Wir behalten uns das Recht vor, die in diesem Dokument enthaltenen Informationen jederzeit und ohne gesonderte Bekanntmachung zu ändern bzw. diese Informationen nicht zu aktualisieren bzw. entsprechende Informationen überhaupt nicht mehr zu veröffentlichen.

Für die in diesem Dokument enthaltenen Informationen übernimmt die Gesellschaft keine – wie auch immer geartete – Haftung. Insbesondere ist jegliche Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der im Dokument enthaltenen Informationen sowie für den Eintritt von publizierten Prognosen ausdrücklich ausgeschlossen. Zukunftsgerichtete Aussagen beinhalten bekannte und unbekannt Risiken, Ungewissheiten und andere Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Finanzlage, die Leistung oder die Errungenschaften der Gesellschaft oder die Ergebnisse der Branche, in der die Gesellschaft tätig ist, im Allgemeinen erheblich von den Ergebnissen, der Finanzlage, der Leistung oder den Errungenschaften abweichen, die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen – und somit auch im Rahmen dieses Dokuments – zum Ausdruck gebracht oder impliziert werden. Angesichts dieser Risiken, Ungewissheiten und anderer Faktoren werden die Empfänger dieses Dokuments davor gewarnt, sich nicht in unangemessener Weise auf diese zukunftsgerichteten Aussagen zu verlassen. Außerdem wird keine Haftung für allfällige im Dokument enthaltenen Fehler oder Unterlassungen übernommen. Auch werden keine Zusicherungen oder Gewährleistungen für die im Dokument enthaltenen Informationen abgegeben. Weiters besteht keine Haftung für Verluste oder Schäden gleich welcher Art (einschließlich Folge- oder indirekter Schäden oder entgangenem Gewinn), die im Vertrauen auf den Inhalt dieses Dokumentes entstehen. Weder die Gesellschaft noch ihre verbundenen Unternehmen oder ihre Berater oder sonstige Vertreter dieser Personen haften in irgendeiner Weise (weder durch Fahrlässigkeit noch anderweitig) für Schäden, die aus der Verwendung dieses Dokuments oder seines Inhalts oder in anderweitig in Verbindung mit diesem Dokument entstehen.

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dürfen nicht als Investitions-, Rechts oder Steuerberatung angesehen werden. Dieses Dokument ersetzt insbesondere keine Risikoaufklärung und keine individuelle professionelle Beratung betreffend Rechts-, Steuer- und Investmentangelegenheiten. Dieses Dokument stellt keinen Prospekt im Sinne des Kapitalmarktgesetzes dar, sohin nicht darauf vertraut werden kann, dass das Dokument den Anforderungen eines Prospekts entspricht. Weiters handelt es sich nicht um ein Angebot oder eine Aufforderung, Empfehlung bzw. Beratung zum Kauf oder Verkauf oder zur Zeichnung eines Wertpapiers.

Die teilweise oder gänzliche Veröffentlichung, Vervielfältigung, Veränderung oder Weitergabe sowie das Zugänglichmachen an andere Personen ist ausdrücklich untersagt. Es wird keinerlei Haftung für Nachteile, die direkt oder indirekt aus der Verteilung, der Verwendung oder Veränderung und Zusammenfassung dieses Dokuments oder seines Inhalts entstehen, übernommen.