

## **SECOND PARTY OPINION von FSG SUSTAINABLE GMBH**

Wien, am 27.08.2025

FSG Sustainable GmbH – Servitengasse 17/8, A-1090 Wien, Tel.: +43 660 2381964  
Firmenbuchnummer: FN 347152 v  
Rechtsform: GmbH; Sitz: Wien; Firmenbuchgericht: HG Wien  
Geschäftsleitung: Mag. Gerald Siegmund, Anja Ergard, MA

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. VORWORT .....                                                                                | 4  |
| 1.1. Die Rolle des Verfassers der SPO .....                                                     | 4  |
| 2. Unternehmensprofil .....                                                                     | 6  |
| 2.1. Beitrag zu den UN-Nachhaltigkeitszielen/Sustainable Development Goals (weitere SDGs) ..... | 8  |
| 3. Sustainability Bond Framework der IFA .....                                                  | 11 |
| 3.1. Zusammenfassung der Bewertung .....                                                        | 12 |
| 4. Verwendung der Emissionserlöse .....                                                         | 13 |
| 4.1. Förderfähige Projektkategorien und deren Umweltziele .....                                 | 13 |
| 4.2. Übereinstimmung mit den ICMA Principles .....                                              | 15 |
| 4.3. Beitrag zu den Sustainable Development Goals (SDGs) .....                                  | 16 |
| 4.4. Messbarkeit und Reporting .....                                                            | 16 |
| 4.5. Bewertung und Fazit .....                                                                  | 17 |
| 5. Prozess der Projektbewertung und -auswahl .....                                              | 18 |
| 5.1. Struktur und Verantwortlichkeiten .....                                                    | 18 |
| 5.2. Auswahlkriterien .....                                                                     | 19 |
| 5.3. Ausschlusskriterien .....                                                                  | 23 |
| 5.4. Überwachung und Anpassung während der Laufzeit .....                                       | 24 |
| 5.5. Einbindung externer Standards und Marktpraktiken .....                                     | 24 |
| 6. Management der Erlöse .....                                                                  | 25 |
| 6.1. Verfahren zur Mittelverwaltung und -verfolgung .....                                       | 25 |
| 6.2. Umgang mit nicht zugewiesenen Mitteln .....                                                | 25 |
| 6.3. Verpflichtung zur Mittelallokation und Fristen .....                                       | 25 |
| 6.4. Interne Kontrollmechanismen und Governance .....                                           | 26 |
| 6.5. Vermeidung von Doppelzahlungen und Transparenz .....                                       | 26 |
| 6.6. Bewertung und Fazit .....                                                                  | 26 |
| 7. Reporting .....                                                                              | 27 |
| 7.1 Umfang und Inhalte des Berichtswesens .....                                                 | 27 |
| 7.2. Frequenz und Zugänglichkeit .....                                                          | 27 |
| 7.3. Externe Überprüfung und Verifizierung .....                                                | 27 |
| 7.4. Einhaltung von Standards und Best Practices .....                                          | 28 |
| 7.5. Zusammenfassung der Reporting-Verpflichtungen .....                                        | 28 |

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| 8. Beitrag zu den UN SDGs.....                                         | 29 |
| 8.1. Methodik der SDG-Zuordnung.....                                   | 29 |
| 8.2. Bewertung des SDG-Beitrags .....                                  | 29 |
| 8.3. Zusammenfassung.....                                              | 30 |
| 9. Externe Verifizierung.....                                          | 30 |
| 9.1. Näheres zur SPO-durchführenden Stelle und ihrer Prüfmethodik..... | 30 |
| 9.2. Bewertungsrahmen und Skalen.....                                  | 32 |
| 9.3. Quellen und Benchmarks.....                                       | 33 |
| 9.4. Analyseverfahren .....                                            | 33 |
| 10. Disclaimer.....                                                    | 34 |

# 1. VORWORT

## 1.1. Die Rolle des Verfassers der SPO

IFA Institut für Anlageberatung AG (weilers „IFA“ oder die „Emittentin“) hat die FSG Sustainable GmbH (weilers „FSG“) beauftragt, IFA durch die Bewertung von Kernelementen ihres Sustainability Bonds - IFA AG 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026-2031 (2032) - sowie des Sustainability Bond Frameworks zu unterstützen.

Die Second Party Opinion (weilers „SPO“) wird nach den Grundsätzen der International Capital Market Association (weilers „ICMA“), wie den Green Bond Principles 2025<sup>1</sup> (weilers „GBP“), den Social Bond Principles 2023<sup>2</sup> (weilers „SBP“) und den Sustainability Bond Guidelines 2021<sup>3</sup> (weilers „SBG“), erstellt, wobei auf die Richtlinie zum Österreichischen Umweltzeichen 49 für Nachhaltige Finanzprodukte<sup>4</sup> (weilers „UZ 49“) ebenfalls Bedacht genommen wird. Weiters orientiert sich FSG an den „Richtlinien für externe Prüfungen von Green, Social & Sustainability Bonds“<sup>5</sup> (External Review Guidelines 2022) 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.

Im Rahmen dieser SPO wurde das Sustainability Bond Framework der Emittentin einer umfassenden und unabhängigen Prüfung unterzogen. Ziel der Analyse ist es, die Konformität des vorgelegten Finanzierungsrahmens mit den international anerkannten Principles und Guidelines der ICMA, UZ 49 sowie weiteren relevanten Standards zu bewerten und die Nachhaltigkeitsqualität der geplanten Sustainability Bond-Emission (IFA AG 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026-2031 (2032)) zu beurteilen.

---

<sup>1</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2025-updates/Green-Bond-Principles-GBP-June-2025.pdf>

<sup>2</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2023-updates/Social-Bond-Principles-SBP-June-2023-220623.pdf>

<sup>3</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Sustainability-Bond-Guidelines-June-2021-140621.pdf>

<sup>4</sup> <https://www.umweltzeichen.at/file/Richtlinie/UZ%2049/Long/UZ49%20Nachhaltige%20Finanzprodukte%202024.pdf>

<sup>5</sup> [https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/External-Review-Guidelines\\_June-2022-280622.pdf](https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/External-Review-Guidelines_June-2022-280622.pdf)

Die Bewertung umfasst folgende Kernbereiche:

- **Überprüfung des Sustainability Bond Frameworks:** Analyse der Struktur, der definierten Use-of-Proceeds-Kategorien sowie der Umweltziele, die mit der Emission verfolgt werden. Dabei werden insbesondere die Klarheit, Relevanz und Umweltwirkung der förderfähigen Projekte geprüft.
- **Einhaltung der ICMA Principles und Guidelines:** Prüfung der Übereinstimmung mit den vier Kernkomponenten der GBP und SBP, nämlich (i) Verwendung der Emissionserlöse (Use of Proceeds), (ii) Prozess der Projektbewertung und -auswahl (Process for Project Evaluation & Selection), (iii) Management der Erlöse (Management of Proceeds) sowie (iv) Berichterstattung (Reporting) und Transparenz (External Reviews).
- **Integration der ESG-Strategie der Emittentin:** Bewertung, inwieweit das Sustainability Bond Framework mit der übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie der Emittentin harmonisiert und wie diese in den Auswahl- und Überwachungsprozess der Projekte einfließen.
- **Methodische Vorgehensweise:** Die Analyse basiert auf einer detaillierten Dokumentenprüfung, einschließlich des vorgelegten Sustainability Bond Frameworks, ergänzender interner Richtlinien, öffentlich zugänglicher Informationen zur Emittentin sowie gegebenenfalls ergänzender Interviews mit relevanten Ansprechpartnern. Die Bewertung orientiert sich an den Anforderungen der ICMA GBP und SBP sowie ergänzenden Leitlinien wie den SBG (zusammen weiters als „ICMA Principles“), den Anforderungen des UZ 49 und berücksichtigt bewährte Marktpraktiken.
- **Abgrenzung des Bewertungsumfangs:** Die SPO wurde vor der Begebung einer nachhaltigen Anleihe - IFA AG 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026-2031 (2032) – der Emittentin verfasst und bezieht sich auf das vorgelegte Sustainability Bond Framework und die darin beschriebenen Prozesse und Kriterien. Eine Bewertung der tatsächlichen Mittelverwendung nach Emission oder der finanziellen Performance der Anleihe ist nicht Bestandteil dieser Analyse. Die Überprüfung dieser erfolgt jährlich im Nachhinein.

Zusammenfassend dient diese SPO dazu, Investoren und anderen Stakeholdern eine fundierte und unabhängige Einschätzung zur Nachhaltigkeitsqualität und zur Einhaltung der marktüblichen Standards des Sustainability Bond Frameworks der IFA zu liefern. Die Bewertung unterstützt die Transparenz und Glaubwürdigkeit der geplanten Sustainability Bond-Emission der IFA und trägt zur Förderung nachhaltiger Kapitalmarktinstrumente bei.

Diese SPO wurde vor der Emission einer Nachhaltigkeitsanleihe der Emittentin - IFA AG 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026-2031 (2032) - verfasst und enthält die Stellungnahme von FSG zum IFA Sustainability Bond Framework vom April 2025 und sollte in Verbindung mit diesem Framework gelesen werden.

## 2. Unternehmensprofil

Die IFA Institut für Anlageberatung AG ist eine in Österreich gegründete Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht mit Sitz in Linz und der Geschäftsanschrift Grillparzerstraße 18 – 20, 4020 Linz, eingetragen im Firmenbuch unter FN 90173 h.

Haupttätigkeit der Emittentin gemäß § 2 ihrer Satzung ist die Ausübung von Vermögensberatung, insbesondere die Anlageberatung und die Vermögensplanung. Seit 1978 bietet die Emittentin privaten und institutionellen Investoren Zugang zu österreichischen Immobilien-Investments. Im Zuge der strategischen Weiterentwicklung wurde bzw. wird das Produkt- und Dienstleistungsangebot schrittweise um zusätzliche immobilien- und sachwertbezogene Anlageformen – darunter Vorsorgewohnungen, Beteiligungen an immobilienhaltenden Gesellschaften sowie ausgewählte Kapitalmarktprodukte – erweitert, um Investoren ein umfassendes, gesamtheitliches Leistungsportfolio zu bieten.

Die Emittentin ist seit mehr als 15 Jahren Teil der SORAVIA Gruppe. Die Gruppe bietet ein umfassendes Leistungsspektrum an, das fast die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienbranche – Objektauswahl, wirtschaftliche, rechtliche und steuerliche Konzeption und Planung des Bauherrenmodells, Förderungs- und Finanzierungsbeschaffung, Durchführung der Bauträgertätigkeit, Baumanagement, Vermietung, Verwaltung, Facility Management, Reinigungstätigkeiten und laufende steuerliche Betreuung während der Investitions- und Ertragsphase – abdeckt.

Die IFA steht für über 40-jährige Erfahrung in der Entwicklung, Vermarktung und Betreuung nachhaltiger Immobilienprojekte. Die IFA hat während ihrer langjährigen Tätigkeit bereits rund 500 Bauherrenmodelle realisiert und verwaltet rund EUR 4,1 Milliarden für mehr als 8.000 Klienten<sup>6</sup>.

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.

Als Immobilienentwickler trägt IFA große Verantwortung gegenüber der Gesellschaft und der Umwelt.

Der Immobiliensektor spielt eine entscheidende Rolle, wenn es darum geht, Klimaneutralität zu erreichen. Nach Angaben der Europäischen Kommission sind Gebäude für ca. 40 % des Energieverbrauchs und 36 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der EU verantwortlich, daher ist Ihre

---

<sup>6</sup> <https://www.ifa.at/ifa/>

Dekarbonisierung nicht nur ökologisch essenziell, sondern trägt auch zu ihrer langfristigen Werterhaltung und Wertsteigerung bei. Renovierungsmaßnahmen und verbesserte Energieeffizienz haben das Potenzial für erhebliche Energieeinsparungen, die den Gesamtenergieverbrauch der EU um 5 bis 6 % und die CO<sub>2</sub>-Emissionen um etwa 5 % senken können. Die Nachhaltigkeit muss aber ein fester Bestandteil der Unternehmensstrategien werden, was für die Immobilienwirtschaft bedeutet, dass eine Auseinandersetzung mit Strategien, Zielen und Maßnahmen im Umgang mit wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen erfolgen sollte.

Um den neuen rechtlichen Vorgaben gerecht zu werden und gleichzeitig der Verantwortung der eigenen nachhaltigen Transformation nachzukommen, bedarf es des Aufbaus eines effektiven Nachhaltigkeitsmanagements. Dieser Prozess schließt die Gewährleistung fairer Arbeitsbedingungen innerhalb eines Unternehmens sowie die Einhaltung von Menschen- und Arbeitsrechten ein. Die intensive Beschäftigung mit sozialer Verantwortung wird zum Kernmerkmal ethischer Unternehmensführung eines Unternehmens.

IFA verpflichtet sich 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.

In der Immobilienbranche ist die Treibhausgasreduktion im Kampf gegen den Klimawandel eines der zentralen Nachhaltigkeitsziele. Diese können durch Einsatz moderner Technologien, wie z.B. der Installation von Photovoltaikanlagen und KI-gestützten Steuerungssystemen, die zur Produktion erneuerbarer Energien und Verbesserung der Energieeffizienz beitragen, erreicht werden.

Mehrere internationale Initiativen und Vereinbarungen geben im Kampf gegen die Erderwärmung einen klaren Weg vor. Allen voran das Pariser Klimaabkommen mit seinem Ziel, die globale Erwärmung im Vergleich zum vorindustriellen Zeitalter bis 2050 mit deutlich unter 2 Grad Celsius zu begrenzen. Oder die Pläne der Europäischen Kommission, deren Ziel in einer klimaneutralen europäischen Wirtschaft bis 2050 besteht. Dieses Ziel will Österreich unter anderem durch den Ausbau der Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen und die Steigerung der Energieeffizienz bereits bis 2040 erreichen, Deutschland bis 2045. Zusätzlich haben sich die Regierungen in Österreich und Deutschland strenge Vorgaben in den Bereichen Energieverbrauch und Einsatz erneuerbarer Energie gesetzt, deren Verwirklichung IFA aktiv unterstützen will. Daher setzt IFA bei ihren Projekten vor allem auf Optimierung der Energieeffizienz der Gebäude und Energieversorgung aus erneuerbaren Quellen.

Aus diesem Grund orientiert sich das Unternehmen bei seiner Geschäftstätigkeit an ESG-Kriterien und verfolgt eine verantwortungsvolle, auf nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg ausgelegte Unternehmensführung.

Den Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie von IFA bilden die nationalen und internationalen Gesetze und Zielsetzungen, zu denen das Pariser Klimaabkommen und der Green Deal der Europäischen Union zählen.

Bei der Verfolgung dieser Ziele spielt die Taxonomie-Verordnung der Europäischen Union (Verordnung (EU) 2020/852, weiters „EU-Taxonomie“)<sup>7</sup> eine wesentliche Rolle. Sie gibt eine einheitliche Definition von nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten vor und soll dadurch Finanzströme in Richtung solcher Aktivitäten lenken.

Eine weitere wichtige Grundlage für die Nachhaltigkeitsaktivitäten von IFA bildet die Agenda 2030 der Vereinten Nationen, in der die wichtigsten globalen Ziele für eine nachhaltige Entwicklung auf ökologischer, sozialer und ökonomischer Ebene definiert wurden. Die darin festgelegten 17 Sustainable Development Goals (SDGs) bilden ein Rahmenwerk und eine Orientierungshilfe für Regierungen und Unternehmen, um zur Lösung der drängendsten globalen Problemstellungen beizutragen.

## 2.1. Beitrag zu den UN-Nachhaltigkeitszielen/Sustainable Development Goals (weitere SDGs)

IFA konzipiert Immobilienprojekte nach höchsten Standards, im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen und immer unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte. Die Sustainable Development Goals (weitere „SDGs“) der Agenda 2030 sind - neben den österreichischen und europäischen Klimazielen - die Grundlage der IFA Nachhaltigkeitsstrategie. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA im Rahmen der Geschäftstätigkeit einen relevanten Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten kann.

Auf Basis der Agenda 2030 der Vereinten Nationen definierte IFA die folgenden fünf Ziele, bei denen das Unternehmen im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit einen relevanten Beitrag für Umwelt und Gesellschaft leisten kann<sup>8</sup>:



**SDG 7 „Bezahlbare und saubere Energie“** 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. IFA optimiert 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. Wann immer möglich, reduzieren Wärmespeicher den Gesamtenergiebedarf, werden Wärmepumpen für Heizung, Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem Strom.

<sup>7</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852>

<sup>8</sup> <https://www.ifa.at/ifa/esg-bei-ifa/>

**SGD 10 „Weniger Ungleichheiten“** 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. 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 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“** 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 Kinderspielplätzen 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.

Gemäß **SDG 13 „Maßnahmen zum Klimaschutz“** berücksichtigt IFA bereits in einer frühen Planungsphase Auswirkungen auf den Klimawandel. 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. IFA setzt bereits in der Projektierung auf klimaschonende Mobilitätssysteme mit öffentlichem Verkehr, Fahrrad-Infrastruktur und vorbereiteten E-Ladestationen. 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 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 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 „Partnerschaften zur Erreichung der Ziele“** auf Partnerschaften, die Prinzipien und Werte teilen sowie eine gemeinsame Vision haben, um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen. 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.

---

### 3. Sustainability Bond Framework der IFA

Im ersten Schritt wurde in Anlehnung an die SDGs ein Rahmen mit verpflichtenden Leitlinien – das Sustainability Bond Framework der IFA - für die Emission von nachhaltigen Anleihen (Green, Social und Sustainability Bonds) definiert. Das Framework der IFA basiert auf den Grundsätzen der ICMA (ICMA-Principles), wie den GBP, SBP und SBG, sowie den Bestimmungen des UZ 49, als auch den aktuellen Entwicklungen auf europäischer Ebene in Hinblick auf die EU-Taxonomie. Dies sind Prozessleitlinien für Transparenz und Offenlegung, die eine klare Vorgehensweise für die Emission von nachhaltigen Anleihen vorgeben.

Das Sustainability Bond Framework der IFA dient dem Unternehmen als Prozessleitfaden für die Identifikation, Bewertung und Auswahl von nachhaltigen Projekten. Es definiert Kriterien in grünen und sozialen Kategorien für geeignete Projekte und fokussiert sich auf folgende Themen:

A. Geeignete grüne Projektkategorien:

- a. Erneuerbare Energie
- b. Energieeffizienz in Gebäuden
- c. Grüner Transport
- d. Nachhaltige Gebäude
- e. Nachhaltige Wasser- und Abwasserbewirtschaftung
- f. Nachhaltige Betreuung von Gebäuden.

B. Geeignete soziale Projektkategorien:

- a. Bezahlbarer Wohnraum
- b. Bildungseinrichtungen
- c. Soziale Integration und Gemeinschaftsentwicklung
- d. Zugang zur Grundversorgung mit sozialen Dienstleistungen.

Die Nettoerlöse aus der Begebung einer nachhaltigen Anleihe werden für die Finanzierung und Refinanzierung von Projekten mit grünem und/oder sozialem Fokus in Österreich und Deutschland verwendet, die mit den im Sustainability Bond Framework der IFA angeführten Projektkriterien übereinstimmen und die Ausschlusskriterien des UZ 49 nicht verletzen. Die Projekte und Assets werden von einem verbundenen Unternehmen der Soravia Gruppe gehalten. Falls Mittel in verbundene Unternehmen fließen, gelten die Projektvoraussetzungen wie im Framework dargestellt.

### 3.1. Zusammenfassung der Bewertung

Im Rahmen dieser SPO wurde das vorgelegte Sustainability Bond Framework der IFA umfassend analysiert und bewertet. Die Bewertung erfolgte anhand der ICMA Principles, Anforderungen des UZ 49 sowie unter Berücksichtigung der spezifischen Nachhaltigkeitsstrategie der Emittentin. Die folgende tabellarische Übersicht fasst die wesentlichen Ergebnisse der Analyse zusammen und ordnet diese in drei zentrale Bewertungsdimensionen ein:

- (1) Alignment mit den ICMA Principles,
- (2) Qualität der Auswahl- und Ausschlusskriterien für förderfähige Projekte, sowie
- (3) die Verknüpfung des Sustainability Bond Frameworks mit der übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie der Emittentin.

| Bewertungsdimension                                     | Bewertung         | Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Alignment mit den ICMA Principles</b>             | <b>Aligned</b>    | Das Framework erfüllt die vier Kernkomponenten der ICMA Principles: Use of Proceeds, Prozess für Projektbewertung und -auswahl, Management der Erlöse sowie Reporting. Die Definition der förderfähigen Kategorien entspricht den in den ICMA Principles genannten geeigneten grünen und sozialen Projektkategorien.                                  |
| <b>2. Qualität der Auswahl- und Ausschlusskriterien</b> | <b>Positive</b>   | Die Auswahlkriterien sind stringent, nachvollziehbar und basieren auf quantifizierbaren Umweltindikatoren. Ein Sustainability Bond Committee mit klar definierten Verantwortlichkeiten gewährleistet die Einhaltung der Kriterien des Frameworks. Zudem sind Ausschlusskriterien gemäß UZ 49 implementiert, um u.a. Reputationsrisiken zu minimieren. |
| <b>3. Verknüpfung mit der Nachhaltigkeitsstrategie</b>  | <b>Consistent</b> | Das Sustainability Bond Framework ist integraler Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie der Emittentin. Es unterstützt die Erreichung definierter ESG-Ziele, insbesondere im Bereich Klimaschutz.                                                                                                                                                   |

*Tabelle 1. Ergebnisse der Analyse des Sustainability Bond Frameworks der IFA*

**Zusammenfassend** lässt sich festhalten, dass das Sustainability Bond Framework der IFA eine qualitätsvolle und zuverlässige Grundlage für die nachhaltige Finanzierung darstellt. Die Einhaltung der ICMA Principles und UZ 49 ist umfassend dokumentiert und wird durch transparente Prozesse und ein robustes Management der Erlöse unterstützt. Die Auswahl- und Ausschlusskriterien für förderfähige Projekte sind klar definiert und gewährleisten eine zielgerichtete Allokation der Erlöse in Projekte mit messbarer Umwelt- und Sozialwirkung.

Die Verknüpfung mit der übergeordneten Nachhaltigkeitsstrategie der Emittentin unterstreicht die strategische Verankerung des Frameworks.

Diese Bewertung basiert auf der Analyse der vorgelegten Dokumente, ergänzenden Interviews mit relevanten Stakeholdern sowie der Prüfung externer Referenzstandards. Die vorliegenden Ergebnisse bestätigen die Eignung des Sustainability Bond Frameworks zur Unterstützung der nachhaltigen Kapitalaufnahme und zur Förderung umweltbezogener Investitionen im Einklang mit internationalen Best Practices.

---

## **4. Verwendung der Emissionserlöse**

Der Abschnitt „Verwendung der Emissionserlöse“ bildet eine zentrale Komponente des vorliegenden Sustainability Bond Frameworks und definiert die förderfähigen Projektkategorien, in die die Emissionserlöse investiert werden. Die klare und transparente Festlegung der Mittelverwendung ist essenziell, um die Einhaltung der ICMA Principles und UZ 49 sicherzustellen und die Nachhaltigkeitswirkung der finanzierten Projekte nachvollziehbar zu machen.

### **4.1. Förderfähige Projektkategorien und deren Umweltziele**

Der Gesamtbetrag der Nettoerlöse wird zur Finanzierung und Refinanzierung von Projekten mit grünem und/oder sozialem Fokus in Österreich und Deutschland verwendet, die mit den unten angeführten Projektkategorien übereinstimmen.

Die Projekte und Assets werden von einem verbundenen Unternehmen der Soravia Gruppe gehalten. Falls Mittel in verbundene Unternehmen fließen, gelten die gleichen Projektvoraussetzungen wie im Framework dargestellt. Alle Vermögenswerte befinden sich in Österreich und Deutschland, stark regulierten und entwickelten Ländern. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen dieser Länder setzen Mindeststandards, die ökologische Risiken reduzieren.

Die geeigneten grünen Projektkategorien umfassen Projekte, die folgende Umweltziele der EU-Taxonomie verfolgen (sind aber nicht beschränkt auf derartige Projekte):

- 1 Klimaschutz
- 2 Anpassung an den Klimawandel
- 3 Die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
- 4 Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft
- 5 Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
- 6 Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme

Das Sustainability Bond Framework der IFA benennt eine Reihe von förderfähigen (geeigneten) grünen und sozialen Kategorien, die sich an den ICMA Principles orientieren und einen signifikanten Beitrag zu den SDGs leisten:

| <b><i>Geeignete grüne/soziale Projektkategorie gem. ICMA-Principles</i></b> | <b><i>Nº Umweltziel gem. EU-Taxonomie</i></b>                                                                                                                           | <b><i>SDGs</i></b>                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erneuerbare Energie                                                         | 1 Klimaschutz<br>2 Anpassung an den Klimawandel                                                                                                                         |       |
| Energieeffizienz in Gebäuden                                                | 1 Klimaschutz<br>2 Anpassung an den Klimawandel                                                                                                                         |       |
| Grüner Transport                                                            | 1 Klimaschutz<br>2 Anpassung an den Klimawandel                                                                                                                         |                                                                                         |
| Nachhaltige Gebäude                                                         | 1 Klimaschutz<br>2 Anpassung an den Klimawandel<br>4 Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft                                                                          |   |
| Nachhaltige Wasser- und Abwasserbewirtschaftung                             | 1 Klimaschutz<br>2 Anpassung an den Klimawandel<br>3 Die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen<br>4 Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft |                                                                                        |
| Nachhaltige Betreuung von Gebäuden                                          | 1 Klimaschutz<br>2 Anpassung an den Klimawandel<br>3 Die nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen<br>4 Der Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft |                                                                                        |

|                                                          |                                                       |                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | 5 Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung |                                                                                                                                                                         |
| Bezahlbarer Wohnraum                                     |                                                       |   |
| Bildungseinrichtungen                                    |                                                       |                                                                                      |
| Soziale Integration und Gemeinschaftsentwicklung         |                                                       |                                                                                      |
| Zugang zur Grundversorgung mit sozialen Dienstleistungen |                                                       |                                                                                     |

*Tabelle 2. Geeignete Projektkategorien und deren Beitrag zu den SDGs*

Diese Kategorien sind klar definiert und entsprechen den Anforderungen der ICMA Principles und UZ 49, die eine eindeutige Zuordnung der Emissionserlöse zu Umweltzielen verlangen. Die Auswahl der Kategorien reflektiert die strategischen Nachhaltigkeitsziele der Emittentin und ist auf die Erreichung messbarer Nachhaltigkeitswirkung ausgerichtet.

#### 4.2. Übereinstimmung mit den ICMA Principles

Die im Framework beschriebene Verwendung der Emissionserlöse ist konform mit den Anforderungen der ICMA Principles, insbesondere mit dem Prinzip der Mittelverwendung (Use of Proceeds). Die förderfähigen Kategorien sind eindeutig umweltbezogen sowie auf das gesellschaftliche Zusammenleben und das Wohl der Gemeinschaft ausgerichtet, und tragen nachweislich u.a. zur Reduktion von Treibhausgasemissionen, zur Ressourceneffizienz bei sowie schaffen einen klaren sozialen Nutzen. Das Framework schließt ausdrücklich Projekte aus (siehe Kapitel „Ausschlusskriterien“), die potenziell negative Umwelt- und sozialpolitische Auswirkung haben könnten, wodurch eine klare Abgrenzung und Risikominimierung gewährleistet wird.

### 4.3. Beitrag zu den Sustainable Development Goals (SDGs)

Die förderfähigen Kategorien tragen signifikant zu mehreren relevanten UN Sustainable Development Goals bei. Insbesondere sind folgende SDGs adressiert<sup>9</sup>:

- **SDG 7 – Bezahlbare und saubere Energie:** Durch die Finanzierung erneuerbarer Energien und Energieeffizienzmaßnahmen wird der Zugang zu nachhaltiger Energie gefördert.
- **SDG 10 – Weniger Ungleichheiten:** Durch die Schaffung vom leistbaren Wohnraum wird die Ungleichheit in und zwischen Ländern verringern.
- **SDG 11 – Nachhaltige Städte und Gemeinden:** Die Förderung emissionsarmer Verkehrssysteme und umweltfreundlicher Infrastruktur trägt zur Verbesserung der Lebensqualität in urbanen Räumen bei.
- **SDG 13 – Maßnahmen zum Klimaschutz:** Die Reduktion von Treibhausgasemissionen durch die genannten Projekte leistet einen direkten Beitrag zum Klimaschutz.
- **SDG 17 – Partnerschaften zur Erreichung der Ziele:** Die Partnerschaften setzen, die Prinzipien und Werte teilen sowie eine gemeinsame Vision haben, um die Nachhaltigkeitsziele zu erreichen.

Die Zuordnung der Kategorien zu den SDGs erfolgt auf Basis einer systematischen Analyse der Nachhaltigkeitswirkung und der Zielsetzungen der Projekte.

### 4.4. Messbarkeit und Reporting

Der vierte Grundsatz der ICMA Principles 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 Nachhaltigkeitswirkung der Investitionen und Projekte zu berichten. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Investitionen werden hier vor allem die folgenden Wirkungsindikatoren anwendbar sein:

---

<sup>9</sup> <https://www.ifa.at/ifa/esg-bei-ifa/>

## KATEGORIE NACHHALTIGE 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.

Die verwendeten Methoden und Annahmen für Berechnungen in der quantitativen Berichterstattung werden offengelegt.

Diese Indikatoren werden im Rahmen des jährlichen Reporting transparent dargestellt und ermöglichen eine kontinuierliche Überwachung der Zielerreichung. Die Verknüpfung von Mittelverwendung und der Nachhaltigkeitswirkung entspricht den Anforderungen der ICMA Principles und unterstützt die Glaubwürdigkeit des Sustainability Bond Frameworks.

### 4.5. Bewertung und Fazit

Die Mittelverwendung im vorliegenden Sustainability Bond Framework ist klar definiert, transparent und entspricht den Anforderungen der ICMA Principles. Die Auswahl der förderfähigen Kategorien ist umfassend und adressiert wesentliche Umweltziele mit messbaren positiven Effekten. Die klare Abgrenzung von nicht förderfähigen Projekten minimiert Reputationsrisiken und stellt sicher, dass die Emissionserlöse ausschließlich für nachhaltige Zwecke eingesetzt werden.

Der Beitrag zu den UN SDGs ist überzeugend dokumentiert und entspricht den gängigen Bewertungsmaßstäben für Sustainability Bonds. Die Implementierung von spezifischen Wirkungsindikatoren und die Verpflichtung zu regelmäßigem Reporting gewährleisten eine nachvollziehbare Wirkungsmessung und Transparenz gegenüber Investoren.

Insgesamt erfüllt der Abschnitt „Verwendung der Emissionserlöse“ die Anforderungen an ein robustes und glaubwürdiges Sustainability Bond Framework und unterstützt die nachhaltige Positionierung der Emittentin im Kapitalmarkt.

## 5. Prozess der Projektbewertung und -auswahl

Der Projektbewertungs- und Projektauswahlprozess im Rahmen des vorliegenden Sustainability Bond Frameworks ist ein zentraler Bestandteil zur Sicherstellung der Übereinstimmung der finanzierten Vorhaben mit den definierten Umweltzielen sowie den Anforderungen der ICMA Principles. Er gewährleistet eine systematische und transparente Auswahl, Bewertung und Überwachung der förderfähigen Projekte und trägt somit maßgeblich zur Integrität und Glaubwürdigkeit des Sustainability Bonds bei.

### 5.1. Struktur und Verantwortlichkeiten

Die Auswahl und Bewertung der Projekte erfolgt durch ein Sustainability Bond Committee, das sich aus Führungskräften der IFA und/oder verbundenen Unternehmen zusammensetzt. Das Sustainability Bond Committee wird aus Vertretern der folgenden Bereiche bestehen:

- Technik
- Controlling & Finance
- ESG

Dieses Committee ist verantwortlich für:

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

Die Einbindung mehrerer Fachbereiche fördert eine ganzheitliche Betrachtung der Projekte und unterstützt eine fundierte Entscheidungsfindung. Die klare Zuweisung von Verantwortlichkeiten und die Dokumentation der Entscheidungen gewährleisten Transparenz und Nachvollziehbarkeit im Auswahlprozess.

## 5.2. Auswahlkriterien

Die Auswahlkriterien basieren auf den im Sustainability Bond Framework definierten förderfähigen Kategorien, die mit den Umweltzielen der Emittentin sowie den Anforderungen der ICMA Principles abgestimmt sind.

Das Framework sieht vor, dass für jede förderfähige Projektkategorie spezifische Eignungskriterien definiert werden.

Tabelle 3 zeigt eine Liste der Kriterien für geeignete nachhaltige Projekte gemäß Sustainability Bond Framework der IFA, die jeweils mit einer bestimmten Projektkategorie im Rahmen der ICMA-Principles verbunden sind.

Um für die Emissionserlöse aus den Sustainability Bonds der IFA in Frage zu kommen, müssen die (re-)finanzierten Projekte zumindest eines der folgenden Kriterien erfüllen:

| Projektkategorie             | Wirtschaftsaktivitäten                                                                                                           | Eignungskriterium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Erneuerbare Energie          | Installation, Betrieb, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energie.                                           | Dazu zählen u.a. Photovoltaikanlagen, Solarbetriebene Warmwasserpaneele, Wärmepumpen, Windturbinen, Sonnenkollektoren, Wärme- oder Elektroenergiespeicher, Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen, Wärmetauscher/-rückgewinnungssysteme.                                                                                                                                                                                                                             |
|                              | Speicherung von Wärmeenergie.                                                                                                    | Dazu zählen u.a. Speicherung von Energie/Strom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Energieeffizienz in Gebäuden | Einzelne Renovierungsmaßnahmen, die aus Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten in Gebäuden bestehen. | Dazu zählen Dämmung vorhandener Hüllkomponente, Austausch vorhandener Fenster durch neue & energieeffiziente Fenster, Austausch vorhandener Außentüren durch neue & energieeffiziente Türen, Installation und Austausch energieeffizienter Lichtquelle, Installation/ Austausch/ Wartung und Reparatur von Heizungs-/ Lüftungs- und Klimaanlage (HLK) sowie Warmwasserbereitungsanlagen, Installation wasser- und energiesparender Küchen- und Sanitärarmaturen. |
|                              | Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für                                                                              | Dazu zählen u.a. zonierte Thermostate, intelligente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.                                                                                                                                                                                                                                                                     | Thermostatsysteme und Sensoren, Systeme zur Gebäudeautomatisierung und -steuerung für Gebäudeenergiemanagement sowie Beleuchtungssteuerungs- und Energiemanagementsysteme, intelligente Zähler für Gas/ Wärme/ Kälte /Strom, Fassaden- und Dachelemente mit Sonnenschutz- oder Sonnenregulierungsfunktion.                                            |
| Nachhaltige Gebäude | Errichtung von energieeffizienten Gebäuden oder thermischen Sanierungen mit wesentlicher Verbesserung der Energieeffizienz. Konzeption und Entwicklung von Bauprojekten für Wohn- und Nichtwohngebäude durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel zur Realisierung der Bauprojekte und damit verbundene Tätigkeiten. | Die Umweltperformance des (fertiggestellten) Gebäudes wird durch eine nationale oder internationale Gebäudezertifizierung, bzw. durch Erfüllung der Kriterien der EU-Taxonomie bestätigt.                                                                                                                                                             |
|                     | Renovierungsmaßnahmen und Instandhaltung/-setzung von Immobilien und damit verbundene Tätigkeiten.                                                                                                                                                                                                                                               | Renovierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen müssen als größere Renovierungen gemäß den nationalen und regionalen Bauvorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden klassifiziert sein. Alternativ muss die Maßnahme zu einer Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 Prozent führen. |
|                     | Speicherung von Wärmeenergie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Dazu zählen u.a. thermische Energiespeicher, sensible Wärmespeicher, latente Wärmespeicher,                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | thermochemische Energiespeicher.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Grüner Transport                                | Installation, Wartung und Reparatur von Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden (und auf zu Gebäuden gehörenden Parkplätzen).                                                                                                                                                                                                                                 | Dazu zählen Ladestationen für Elektrofahrzeuge in Gebäuden und auf zugehörigen Parkplätzen, Errichtung von PV Carports, Integration von E-Fahrrädern und Roller Sharing, intelligente Ladesteuerungssysteme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nachhaltige Wasser- und Abwasserbewirtschaftung | Nachhaltige Infrastruktur für sauberes Trinkwasser und/oder Abwasserbehandlung, nachhaltige urbane Entwässerungssysteme und Flussregulierung sowie andere Formen der Hochwasserminderung.                                                                                                                                                                            | Dazu zählen Effizienz der Wassernutzung für den Gebäudesektor gemäß EU-Taxonomie, Bau von Regenwassernutzungssystemen, Kläranlagen mit hoher Energieeffizienz, Abwasseraufbereitungsanlagen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nachhaltige Betreuung von Gebäuden              | Durchführung klimafreundlicher Betreuung von Immobilien, um den Wert der Immobilie zu erhalten, die Effizienz zu steigern und die ökologische Verantwortung zu verbessern.                                                                                                                                                                                           | Smart-Building Technologien, Nachhaltige Instandhaltungen zur Verbesserung der Klimaeffizienz, Umweltfreundliche Reinigungsverfahren & Recyclingprogramme, Bewertung und Dokumentation von ESG-Zielen und -Leistungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Bezahlbarer Wohnraum                            | Ankauf und Entwicklung 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. | Bauplatz erfüllt die Grundvoraussetzungen für sozialen Wohnbau. Fußläufige Erreichbarkeit (< 1.000m) von:<br>>> öffentlichen Anbindungen<br>>> Nahversorger<br>>> Öffentlicher Grünraum oder Sportstätte<br>Im Zuge der Kalkulation werden sozial verträgliche Mieten angesetzt. Diese können durch eine landesspezifische Wohnbauförderung definiert werden. Sollte diese keine gedämpften Mieten vorsehen oder keine Förderung angeboten werden, so sind Mieten von mind. 15% unter den freien Mieten als bezahlbar anzusehen. |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bildungseinrichtungen                                    | Investitionen in den Bau oder die Modernisierung von Schulen, Kindergärten, Hochschulen und anderen Bildungseinrichtungen, um den Zugang zu qualitativ hochwertiger Bildung zu verbessern.         | Dazu zählen u.a. (Hoch-) Schulen, Kindergärten, andere Bildungseinrichtungen.                                                                                                                                                                                                                     |
| Soziale Integration und Gemeinschaftsentwicklung         | Sozioökonomische Durchmischung fördern und Orte für den Austausch schaffen durch Unterstützung von Projekten, die die soziale Integration fördern und das Zusammenleben in Gemeinschaften stärken. | Dazu zählen u.a. Gemeinschaftszentren, Sporteinrichtungen, Kulturveranstaltungen, Projekte zur Förderung von Vielfalt und Inklusion, Projektentwicklungsprozess partizipativ gestalten sowie interdisziplinären Austausch fördern, Quartiersentwicklungen mit Konzept zur sozialen Durchmischung. |
| Zugang zur Grundversorgung mit sozialen Dienstleistungen | Investition in die Konzeption, Entwicklung und Realisierung von Projekten, die den Zugang zur Grundversorgung mit sozialen Dienstleistungen fördern.                                               | Dazu zählen u.a. Gesundheitszentren, Arztpraxen, sonstige Gesundheitsdienstleister, Seniorenheime, Pflegeeinrichtungen oder seniorenfreundliches Wohnen, Nachhaltige Quartiere (über 5.000 m <sup>2</sup> ) mit Mehrwert für Umwelt und Gesellschaft.                                             |

*Tabelle 3. Kriterien für geeignete nachhaltige Projekte*

Wesentliche Kriterien umfassen:

- **Umweltrelevanz:** Ein grünes Projekt muss einen klaren positiven Beitrag zu mindestens einem der im Framework definierten Umweltziele leisten.
- **Konformität mit der EU-Taxonomie:** Soweit anwendbar, wird geprüft, ob das Projekt den technischen Bewertungskriterien der EU-Taxonomie entspricht, um eine Taxonomie-konforme Finanzierung sicherzustellen.

### 5.3. Ausschlusskriterien

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

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

ausgeschlossen werden.

Zusätzlich sind Projekte ausgeschlossen, die im Zusammenhang mit

- Arbeitsrechtsverstößen
- Kinderarbeit oder
- Menschenrechtsverstößen

in Verbindung stehen.

Darüber hinaus sind alle Projekte, die in direktem Zusammenhang mit

- dem Neu- und Ausbau fossiler Infrastruktur sowie
- dem Betrieb fossilenergiebetriebener Technologien oder mit Effizienzsteigerung im Bereich fossiler Energie stehen,
- sowie Projekte, die Kohlenstoffabscheidung und -lagerung,
- nicht nachhaltigen Holzeinschlag oder
- Großstaudämme betreffen,

ausgeschlossen.

Für den Sustainability Bond der IFA - IFA AG 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026-2031 (2032)- gelten die oben angeführten Ausschlusskriterien.

#### 5.4. Überwachung und Anpassung während der Laufzeit

Nach der Auswahl und Finanzierung der Projekte erfolgt eine kontinuierliche Überwachung, um die Einhaltung der SDGs und die Wirksamkeit der ESG-Maßnahmen sicherzustellen. Dies beinhaltet:

- Regelmäßige Berichterstattung.
- Überprüfung der Fortschritte anhand definierter Umwelt- und Nachhaltigkeitsindikatoren.
- Anpassung der Projektbewertung bei wesentlichen Änderungen im Projektumfang oder bei neuen regulatorischen Anforderungen.

Diese Monitoring-Prozesse gewährleisten, dass die Projekte während der gesamten Laufzeit den Anforderungen des Sustainability Bond Frameworks der IFA entsprechen und ermöglichen eine zeitnahe Reaktion auf etwaige Abweichungen oder Risiken.

#### 5.5. Einbindung externer Standards und Marktpraktiken

Der Projektbewertungsprozess orientiert sich an anerkannten Marktstandards und Best Practices, insbesondere den ICMA Principles, UZ 49 sowie der EU-Taxonomie. Die Einhaltung dieser Standards wird durch interne Kontrollmechanismen und gegebenenfalls externe Prüfungen sichergestellt. Dies stärkt die Glaubwürdigkeit des Auswahlprozesses und unterstützt die Transparenz gegenüber Investoren und anderen Stakeholdern.

Zusammenfassend erfüllt der Projektbewertungs- und Projektauswahlprozess die Anforderungen an eine robuste, transparente und verantwortungsbewusste Auswahl und Überwachung von Sustainability Bond Projekten. Die Einbindung relevanter interner Gremien, wie das Sustainability Bond Committee, sowie die Orientierung an internationalen Standards stellen sicher, dass die finanzierten Projekte substanzielle und überprüfbare Umwelt- und sozialpolitische Auswirkungen erzielen.

---

## **6. Management der Erlöse**

Das Management der Mittelverwendung stellt einen zentralen Bestandteil des Sustainability Bond Frameworks dar und gewährleistet die transparente, nachvollziehbare und zweckgebundene Allokation der Emissionserlöse auf die definierten grünen/sozialen Projekte. Im vorliegenden Rahmenwerk hat die Emittentin ein robustes Verfahren etabliert, das den Anforderungen der ICMA Principles und UZ 49 entspricht und bewährte Praktiken der Mittelverwaltung berücksichtigt.

### **6.1. Verfahren zur Mittelverwaltung und -verfolgung**

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 Projekte ausbezahlt werden und auf dieses Konto wieder zurückfließen.

Dieses Vorgehen ermöglicht eine klare Trennung der Mittel von anderen Finanzierungsquellen der Emittentin und unterstützt die Vermeidung von Doppelzahlungen bei der Mittelallokation. Dieses System erlaubt eine detaillierte Zuordnung der Mittel zu den einzelnen förderfähigen Projekten und gewährleistet die Nachvollziehbarkeit über die gesamte Laufzeit der Anleihe.

### **6.2. Umgang mit nicht zugewiesenen Mitteln**

Für den Fall, dass Emissionserlöse vorübergehend nicht unmittelbar auf förderfähige grüne/soziale Projekte allokiert werden können, sieht das Framework klare Richtlinien für die temporäre Anlage dieser Mittel vor. Die nicht zugewiesenen Mittel werden als Barreserve oder in liquiden, risikoarmen Finanzinstrumenten oder kurzfristigen Geldmarktanlagen investiert, die keine negativen Umweltauswirkungen verursachen und mit den Nachhaltigkeitszielen der Emittentin vereinbar sind. Der Investor wird auch darüber informiert, welche Finanzinstrumente für die vorübergehend geparkten Gelder, die noch nicht in Projekte geflossen sind, verwendet werden. Dieses Vorgehen minimiert das Risiko von Reputationsschäden und stellt sicher, dass die Mittel jederzeit verfügbar sind, um zeitnah in grüne/soziale Projekte (re)investiert zu werden.

### **6.3. Verpflichtung zur Mittelallokation und Fristen**

Es ist geplant, die Nettoerlöse bis zur Fälligkeit der Anleihe vollständig anzulegen. Sollte eine vollständige Allokation innerhalb dieses Zeitraums nicht möglich sein, verpflichtet sich die Emittentin, dies transparent im Rahmen des regelmäßigen Reportings zu kommunizieren. Diese Verpflichtung fördert die zeitnahe Umsetzung der grünen/sozialen Investitionsvorhaben und erhöht die Transparenz gegenüber den Investoren.

#### **6.4. Interne Kontrollmechanismen und Governance**

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Mittelverwendung hat die Emittentin einen internen Managementprozess implementiert, 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. Diese Einheit ist verantwortlich für die regelmäßige Prüfung der Mittelverwendung, die Einhaltung der definierten Kriterien sowie die Dokumentation der Mittelzuweisungen. Darüber hinaus wird die Mittelverwendung im Rahmen externer Prüfungen validiert, um die Integrität und Glaubwürdigkeit des Managementprozesses zu stärken.

#### **6.5. Vermeidung von Doppelzahlungen und Transparenz**

Das Framework sieht vor, dass jede Mittelzuweisung eindeutig einem geeigneten Projekt zugeordnet wird. Dies wird durch eine systematische Projektkategorisierung und eine eindeutige Dokumentation der Mittelflüsse gewährleistet. Die Transparenz der Mittelverwendung wird durch regelmäßige Berichterstattung gegenüber den Investoren unterstützt, die detaillierte Informationen zu den allokierten Beträgen, dem Status der Projekte sowie den erzielten Umwelt- und sozialpolitischen Auswirkungen enthält.

#### **6.6. Bewertung und Fazit**

Insgesamt entspricht das Management der Erlöse der Emittentin den Anforderungen der ICMA Principles sowie UZ 49 und stellt durch klare Verfahren zur Mittelverwaltung, transparente Nachverfolgung, definierte Fristen zur Mittelallokation sowie interne Kontrollmechanismen eine hohe Integrität und Glaubwürdigkeit des Sustainability Bond Frameworks der IFA sicher. Die Einhaltung dieser Standards trägt wesentlich dazu bei, das Vertrauen der Investoren in die zweckgebundene Verwendung der Mittel und die Erreichung der angestrebten Umweltziele zu stärken.

---

## 7. Reporting

Das Reporting stellt einen zentralen Bestandteil des Sustainability Bond Frameworks dar und gewährleistet Transparenz sowie Nachvollziehbarkeit hinsichtlich der Verwendung der Emissionserlöse und der erzielten Nachhaltigkeitswirkung. Die Emittentin verpflichtet sich, regelmäßig und umfassend über die Allokation der Nettoerlöse sowie die ökologischen Auswirkungen der finanzierten Projekte zu berichten. Dies entspricht den Anforderungen der ICMA Principles, des UZ 49 und den Vorgaben des vorliegenden Sustainability Bond Frameworks der Emittentin.

### 7.1 Umfang und Inhalte des Berichtswesens

IFA plant, einmal jährlich einen finanziellen Bericht über die Mittelverwendung der Nettoerlöse der IFA AG 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026-2031 (2032) zu veröffentlichen und ihn auf der Webseite des Unternehmens ([www.ifa.at](http://www.ifa.at)) öffentlich zugänglich zu machen. Dieser Bericht wird folgende Inhalte umfassen:

- Gesamtbetrag der Nettoerlöse, die für nachhaltige Projekte verwendet werden.
- Detaillierte Aufstellung der Projekte, die im Berichtszeitraum mit den Nettoerlösen finanziert oder refinanziert wurden.
- Angaben zur Höhe der zugewiesenen Mittel je Projektkategorie und gegebenenfalls zur Unterscheidung zwischen Neufinanzierung und Refinanzierung.
- Darstellung des Status nicht zugewiesener Mittel und deren Verwaltung (z.B. kurzfristige Anlage in liquiden Mitteln).

Zusätzlich plant das Unternehmen - je nach vorhandener Datenlage - über die umwelt- und sozialpolitischen Auswirkungen der Investitionen und Projekte zu berichten.

### 7.2. Frequenz und Zugänglichkeit

Die Berichterstattung erfolgt einmal jährlich und wird zeitnah nach Abschluss des Geschäftsjahres veröffentlicht. Die Emittentin stellt sicher, dass die Berichte auf der Unternehmenswebseite frei zugänglich sind, um eine breite Stakeholdergruppe – darunter Investoren, Analysten und die interessierte Öffentlichkeit – zu erreichen. Darüber hinaus wird eine konsistente Berichtsstruktur angestrebt, um die Vergleichbarkeit über die Zeit zu erleichtern.

### 7.3. Externe Überprüfung und Verifizierung

Zur Sicherstellung der Glaubwürdigkeit und Qualität der Berichterstattung sieht das Framework vor, dass die Angaben zur Mittelallokation und Nachhaltigkeitswirkung einer externen, unabhängigen Prüfung unterzogen werden. Diese externe Verifizierung erfolgt durch eine qualifizierte Prüfstelle gemäß UZ 49, die die Übereinstimmung der berichteten Informationen mit den internen Aufzeichnungen und den Anforderungen des Sustainability Bond Frameworks bestätigt. Die Ergebnisse der Prüfung werden im Rahmen des jährlichen Berichts veröffentlicht.

#### 7.4. Einhaltung von Standards und Best Practices

Das Reporting orientiert sich an den Empfehlungen der ICMA Principles und UZ 49, insbesondere an den Anforderungen zur Transparenz und Offenlegung, um den Informationsbedürfnissen der Investoren gerecht zu werden. Die Berichte enthalten sowohl finanzielle als auch nicht-finanzielle Informationen, die eine umfassende Bewertung der Nachhaltigkeitswirkung des Sustainability Bonds ermöglichen.

#### 7.5. Zusammenfassung der Reporting-Verpflichtungen

- **Frequenz:** jährliche Berichterstattung
- **Inhalte:** Mittelallokation, Nachhaltigkeitswirkung, Methodik der Wirkungsmessung
- **Zugänglichkeit:** Veröffentlichung auf der Unternehmenswebseite
- **Externe Prüfung:** Unabhängige Verifizierung der berichteten Daten
- **Standards:** Orientierung an den ICMA Principles und UZ 49 sowie weiteren relevanten Standards.

Diese umfassenden Reporting-Verpflichtungen tragen maßgeblich zur Transparenz und Glaubwürdigkeit der Emission bei und unterstützen Investoren bei der fundierten Bewertung der Nachhaltigkeitsperformance der finanzierten Projekte.

---

## 8. Beitrag zu den UN SDGs

Im Rahmen der vorliegenden SPO wird der Beitrag des Sustainability Bond Frameworks der Emittentin zu den SDGs systematisch analysiert. Die Zuordnung der förderfähigen Kategorien zu den relevanten SDGs erfolgt auf Basis der im Framework definierten Verwendung der Emissionserlöse, deren eindeutigen Zuordnung zu Umweltzielen sowie der erwarteten Umweltwirkung. Dabei orientiert sich die Analyse an den ICMA Principles und UZ 49, die eine klare Verbindung zwischen grünen/sozialen Investitionen und globalen Nachhaltigkeitszielen empfehlen.

### 8.1. Methodik der SDG-Zuordnung

Die Zuordnung basiert auf einer detaillierten Prüfung der förderfähigen Kategorien im Sustainability Bond Framework der IFA, die jeweils mit den SDG-Zielen verknüpft werden, zu denen sie einen direkten oder indirekten Beitrag leisten. Die Bewertung berücksichtigt sowohl die primäre Umweltwirkung (wie z. B. Reduktion der Treibhausgasemissionen) als auch sekundäre Effekte (wie z. B. Verbesserung der Luftqualität, Förderung nachhaltiger Infrastruktur). Die Zuordnung erfolgt gemäß SDGs, wie sie von den Vereinten Nationen definiert sind, und wird durch die im Framework beschriebenen Projektkategorien, Eignungskriterien und Indikatoren ergänzt.

### 8.2. Bewertung des SDG-Beitrags

Das Sustainability Bond Framework der Emittentin zeigt eine klare und nachvollziehbare Ausrichtung auf mehrere zentrale SDGs, insbesondere auf die Ziele 3, 4, 7, 9, 10, 11, 13 und 17 (siehe Tabelle 2):



Die förderfähigen Kategorien adressieren sowohl klimabezogene Herausforderungen als auch Ressourceneffizienz und Umweltschutz sowie schaffen einen klaren sozialen Nutzen, was eine umfassende Wirkung im Sinne der globalen Nachhaltigkeitsagenda erwarten lässt. Die explizite Verankerung von messbaren Umwelt- und sozialen Indikatoren im Framework unterstützt die Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Beiträge zu den SDGs.

Darüber hinaus entspricht die Struktur des Frameworks den Anforderungen der ICMA Principles und UZ 49, die eine klare Verbindung zwischen Verwendung der Emissionserlöse und Umweltzielen fordern, was die Glaubwürdigkeit und Integrität des SDG-Beitrags stärkt. Die Emittentin verpflichtet sich zudem zu regelmäßigem Reporting, welches die Fortschritte bei der Erreichung der Umweltziele und damit auch der SDG-Beiträge dokumentiert.

### 8.3. Zusammenfassung

Insgesamt leistet das Sustainability Bond Framework der IFA einen substantiellen Beitrag zur Erreichung der UN SDGs, indem es gezielt Investitionen in umwelt- und sozialrelevante Bereiche lenkt, die mit den globalen Nachhaltigkeitsprioritäten in Einklang stehen. Die klare Zuordnung der förderfähigen Kategorien zu den SDGs sowie die Implementierung von Monitoring- und Reporting-Mechanismen gewährleisten eine transparente und überprüfbare Wirkung im Sinne der nachhaltigen Entwicklung.

---

## 9. Externe Verifizierung

### 9.1. Näheres zur SPO-durchführenden Stelle und ihrer Prüfmethode

Die vorliegende SPO basiert auf einer umfassenden und systematischen Analyse des Sustainability Bond Frameworks der Emittentin. Die Methodik folgt etablierten Standards und Best Practices im Bereich nachhaltiger Finanzierungen und orientiert sich insbesondere an den ICMA Principles und UZ 49. Die Bewertung umfasst qualitative und quantitative Elemente, die eine fundierte Einschätzung der Nachhaltigkeitsqualität des Finanzierungsrahmens ermöglichen.

Diese unabhängige Second Party Opinion zum Sustainability Bond der IFA - IFA AG 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026-2031 (2032) - wurde nach der FSG-Methodik und in Übereinstimmung mit den ICMA-Principles und UZ 49 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.

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 österreichische 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 (DelVO) sowie nach den Vorgaben des Wertpapieraufsichtsgesetzes 2018 (weitere WAG 2018) und des Wertpapierfirmengesetzes (WPFGE), hat FSG als Wertpapierfirma schriftliche Leitlinien für den Umgang mit Interessenkonflikten festgelegt.

Unabhängig davon hat FSG eine Organisationsrichtlinie Compliance-Manual erstellt und eine unabhängige Compliance-Funktion eingerichtet, die alle Mitarbeiter, bei denen im Rahmen ihrer Tätigkeit Interessenkonflikte auftreten können, zur Offenlegung all 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.

Außerdem 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](http://www.fsg.agency)) verfügbar und/oder können auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden.

## 9.2. Bewertungsrahmen und Skalen

Zur Bewertung der Übereinstimmung des Sustainability Bond Frameworks mit den ICMA Principles und UZ 49 wurden folgende Dimensionen analysiert:

- **Verwendung der Emissionserlöse:** Prüfung der förderfähigen Kategorien hinsichtlich Umwelt- und sozialpolitischen Relevanz, Klarheit und Kompatibilität mit anerkannten Standards.
- **Prozess für Projektbewertung und -auswahl:** Analyse der Governance-Strukturen, Verantwortlichkeiten und Transparenz der Auswahl- und Ausschlusskriterien.
- **Management der Erlöse (Management of Proceeds):** Bewertung der Verfahren zur Mittelverwaltung und -verfolgung.
- **Reporting:** Überprüfung der Berichtsformate, Frequenz und Qualität der Offenlegung.

Für jede Dimension wurde eine qualitative Bewertung vorgenommen, die sich an einer fünfstufigen Skala orientiert:

| Bewertung    | Beschreibung                                                       |
|--------------|--------------------------------------------------------------------|
| Sehr gut     | Vollständige Übereinstimmung mit Best Practices und Standards      |
| Gut          | Überwiegend konform mit kleineren Verbesserungspotenzialen         |
| Befriedigend | Grundlegende Anforderungen erfüllt, jedoch mit wesentlichen Lücken |
| Ausreichend  | Teilweise Übereinstimmung, mehrere Schwachstellen vorhanden        |
| Unzureichend | Nicht konform mit den Anforderungen der ICMA Principles und UZ 49  |

*Tabelle 4. Bewertungsskala*

Diese Skala ermöglicht eine differenzierte Einschätzung der Nachhaltigkeitsqualität und dient als Grundlage für die abschließende Bewertung des Frameworks.

### 9.3. Quellen und Benchmarks

Die Analyse stützt sich auf eine Vielzahl von Quellen und Benchmarks, um die Qualität und Glaubwürdigkeit der SPO sicherzustellen:

- **Green Bond Principles (ICMA, 2025), Social Bond Principles (ICMA, 2023) und Sustainability Bond Guidelines (ICMA, 2021):** ICMA Principles für Green und Social Bonds sowie Guidelines für Sustainable Bonds, die als internationaler Standard gelten.
- **Die Richtlinie zum Österreichischen Umweltzeichen 49 für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49)**
- **EU-Taxonomie für nachhaltige Aktivitäten:** Zur Bewertung der Umweltverträglichkeit der förderfähigen Kategorien und zur Einordnung in den regulatorischen Kontext.
- **Interne Dokumente der Emittentin:** Insbesondere das Sustainability Bond Framework der IFA, Grundsatzerklärung zur Achtung der Menschenrechte, Nachhaltigkeitsberichte und Geschäftsberichte der IFA, Prospekt und Anleihebedingungen der IFA AG 6 % Nachhaltigkeitsanleihe 2026-2031 (2032).
- **Externe Datenbanken und ESG-Ratings:** Nutzung von Datenbanken (Reuters/Refinitiv und Bloomberg) zur Validierung von ESG-Risiken und -Chancen der Emittentin.
- **Branchenreports und wissenschaftliche Studien:** Ergänzende Informationen zur Umweltauswirkung der Projekte und Technologien.

### 9.4. Analyseverfahren

Die Bewertung erfolgte in mehreren Schritten:

1. **Dokumentenprüfung:** Detaillierte Analyse des Sustainability Bond Frameworks und relevanter interner Dokumente.
2. **Vergleich mit Standards:** Abgleich der Rahmenbedingungen mit den ICMA Principles, UZ 49 und der EU-Taxonomie.
3. **Interviews und Rückfragen:** Gezielte Gespräche mit der Emittentin zur Klärung offener Fragen und zur Validierung der Angaben.
4. **Qualitative Bewertung:** Anwendung der oben beschriebenen Bewertungsskala auf die einzelnen Kernkomponenten.
5. **Synthese und Berichterstellung:** Zusammenführung der Ergebnisse zu einer konsistenten und nachvollziehbaren SPO.

## 10. 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 vom April 2025 und sollte in Verbindung mit dem Framework gelesen werden. Die SPO von FSG befasst sich mit den erwarteten Auswirkungen der gemäß Framework geeigneten Projekte, die mit den Anleiheerlösen finanziert werden sollen, misst aber nicht die tatsächlichen Auswirkungen. Die Messung der Auswirkungen sowie die jährliche Berichterstattung liegen in der Verantwortung des Eigentümers des Frameworks und werden im Zuge der jährlichen Überprüfung revidiert.*

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

*Da die SPO auf Informationen basiert, die von IFA 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 IFA 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](mailto:office@fsg.agency)

Mag. Gerald Siegmund [gs@fsg.agency](mailto:gs@fsg.agency)

Anja Ergard, MA [ae@fsg.agency](mailto:ae@fsg.agency)

Für Informationen zu dieser SPO wenden Sie sich bitte an [SPO@fsg.agency](mailto:SPO@fsg.agency)

