

IFA



Sustainable Bond Impact Reporting

IFA AG | 3,75% NACHHALTIGKEITSANLEIHE 2022 BIS 2027 – DEZEMBER 2023



Vorwort

IFA AG | 3,75% NACHHALTIGKEITSANLEIHE 2022 BIS 2027

Sehr geehrte Anleger:innen,

nachhaltige Finanzierungen und wirtschaftliches Handeln sind ein langjähriger Teil unserer Unternehmensidentität. Die Finanzierung von Projekten in Wohnbau, Bildung, Kultur und Gesundheit ist zentral für unser Geschäftsmodell. Damit übernehmen wir eine klare Verantwortung für künftige Generationen und leisten einen aktiven Beitrag zu den Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen.

Unser Engagement im Bereich Nachhaltigkeit spiegelt sich konkret in unserem Handeln wider. Unsere erste IFA AG Nachhaltigkeitsanleihe, die 2022 emittiert wurde, dient der Finanzierung von umweltfreundlichen Gebäuden sowie der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Österreich. Die Nachhaltigkeitsanleihe ist mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ49) ausgezeichnet.

Vielen Dank, dass Sie mit uns gemeinsam in eine nachhaltigere Zukunft investieren.

Gunther Hingsammer

Michael Feichtinger

Emittentin und Anleihe im Überblick

IFA AG | 3,75% NACHHALTIGKEITSANLEIHE 2022 BIS 2027

01

IFA

Ihr Partner für Immobilieninvestments



492

Realisierte
Immobilienprojekte



€ 2,64 Mrd.

Projektvolumen umgesetzt



7.800

Zufriedene Investor:innen



8.800

Betreute Wohnungen durch
das IFA Asset Management



Wo Leader investieren



IHR PARTNER FÜR IMMOBILIENINVESTMENTS

Seit mehr als vier Jahrzehnten ermöglicht IFA als Anbieter von Investments mit Immobilienbezug vorwiegend privaten Investor:innen, in Immobilien zu investieren. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.



MARKTFÜHRER IN ÖSTERREICH

IFA ist mit rund 500 realisierten Projekten der größte Anbieter für Direktimmobilieninvestments in Österreich. Für mehr als 7.800 vorwiegend private Investor:innen verwaltet IFA über 2,6 Milliarden Euro.



BREITE PRODUKTPALETTE

Der Projekthorizont reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime-Investments bis zu Anleiheemissionen.



Nachhaltigkeit der IFA AG

IFA konzipiert Immobilienprojekte nach höchsten Standards, im Einklang mit städtebaulichen Anforderungen und stets unter Berücksichtigung ökologischer, ökonomischer, gesellschaftlicher und sozialer Aspekte. Für die Nachhaltigkeitsstrategie der IFA sind die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 die wichtigste Grundlage. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, zu welchen wir bei unserer Geschäftstätigkeit einen relevanten Beitrag für die Umwelt und Gesellschaft leisten können.

Auf Basis der SDGs sowie internationaler und nationaler Prozessrichtlinien für die Emission von Sustainability Bonds wurden im IFA Sustainability Bond Framework folgende Projektkriterien für die Verwendung der Emissionserlöse dieser Anleihe definiert:

UMWELTFREUNDLICHE GEBÄUDE

Die Umweltperformance des (fertiggestellten) Gebäudes wird durch eine nationale oder internationale Gebäudezertifizierung bzw. durch die Erfüllung der Kriterien der EU-Taxonomie bestätigt.

BEZAHLBARER WOHNRAUM

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



Das Wichtigste auf einen Blick

NAME	IFA AG 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027, ISIN AT0000A2ZXK4
ZERTIFIZIERUNG	Mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ49)
LAUFZEIT	52 Monate, 01.11.2022 bis 28.02.2027
FIX-ZINSSATZ	3,75% p.a., Zinszahlung - halbjährlich im Nachhinein
MINDESTZEICHNUNG	10.000 Euro und jeder Betrag, der einem ganzzahligen Vielfachen von 1.000 Euro entspricht
RÜCKGABERECHT	Es besteht seitens der Emittentin eine Rückkaufverpflichtung während der Laufzeit zu einem Rückkaufspreis von 90% des Nennbetrags
ART DER VERMÖGENSANLAGE	Nicht nachrangige, festverzinsliche und auf Inhaber:in lautende Teilschuldverschreibungen

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



Zertifiziert

Österreichisches Umweltzeichen (UZ 49)

**Nachhaltige
Finanzprodukte**



IFA Nachhaltigkeitsanleihe

VERANTWORTUNGSVOLLE NACHHALTIGKEIT MIT ÖSTERREICHISCHEM UMWELTZEICHEN - UZ49 ZERTIFIZIERUNG

Die IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027 ist erfolgreich nach den Kriterien des Österreichischen Umweltzeichens für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ49) zertifiziert. Wir legen großen Wert darauf, die Nachhaltigkeit unserer Anleihe jährlich von unabhängigen Prüfstellen gemäß den Vorgaben der Richtlinie UZ49 überprüfen zu lassen.

Am Markt gibt es viele Produkte mit unterschiedlichsten Nachhaltigkeitsversprechen. Durch Einholung des UZ49 ist die Verifizierung des Nachhaltigkeitselements der Teilschuldverschreibungen durch eine qualifizierte Prüfstelle erfolgt.

Die Emittentin

IFA KENNZAHLEN

IFA TEILKONZERN	2021	2022
Umsatz	203,6 Mio. Euro	224,1 Mio. Euro
EBITDA	26,5 Mio. Euro	22,0 Mio. Euro
EBT	16,8 Mio. Euro	10,0 Mio. Euro
EK-Quote	13%	13%
LIQUIDE MITTEL	33,7 Mio. Euro	18,6 Mio. Euro
NET DEBT/EBITDA	5,2	8,5

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

IFA präsentiert sich als verlässliche Emittentin mit starken Kennzahlen für das Jahr 2022. Der Umsatz stieg auf 224,1 Millionen Euro an, begleitet von einem EBITDA von 22,0 Millionen Euro. Die konstante Eigenkapitalquote von 13% unterstreicht finanzielle Stabilität.

Eingebettet in die starke Unternehmensgruppe SORAVIA kann IFA den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie abdecken.

IFA

IFA als Teil der Soravia Gruppe

01

REAL ESTATE DEVELOPMENT

SoReal Österreich
SoReal Deutschland
Planquadr.at
Freude am Wohnen

03

PROPERTY- UND FACILITY- MANAGEMENT

ADOMO Gruppe

02

REAL ESTATE INVESTMENT MANAGEMENT

IFA AG
ONE Group

04

HOSPITALITY

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

€ 7,6 Mrd.
Realisierte
Immobilienprojekte

€ 4,9 Mrd.
Projektvolumen in
Entwicklung

€ 123 Mio.
Eigenkapital Konzern

4.275
Mitarbeiter im Konzern

**Prozessgestaltung &
Einsatz der Emissionserlöse**

02

SUSTAINABILITY BOND FRAMEWORK

JUNI 2022

Sustainability Bond Framework

UNSER LEITFADEN FÜR DIE PROZESSGESTALTUNG

Das IFA Sustainability Bond Framework* dient als Leitfaden für den Prozess der Identifikation und Auswahl von Projekten sowie für das Management der Emissionserlöse und die nachfolgende Berichterstattung. Diese Prozessrichtlinien gewährleisten Transparenz und bieten klare Schritte für die Emission der IFA Nachhaltigkeitsanleihe.

Auf Basis der SDGs sowie internationaler und nationaler Prozessrichtlinien für die Emission von Sustainability Bonds wurden im IFA Sustainability Bond Framework folgende Projektkriterien für die Verwendung der Emissionserlöse dieser Anleihe definiert:

UMWELTFREUNDLICHE GEBÄUDE

Die Umweltperformance des (fertiggestellten) Gebäudes wird durch eine nationale oder internationale Gebäudezertifizierung bzw. durch die Erfüllung der Kriterien der EU-Taxonomie bestätigt.

BEZAHLBARER WOHNRAUM

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



Details finden Sie im IFA Sustainability Bond Framework

**https://ifainvest.at/upload/images/projekte/40/40_IFA_Sustainability_Bond_Framework.pdf*

Projektkriterien

SUSTAINABILITY BOND

UMWELTFREUNDLICHE GEBÄUDE



DEFINITION DER WIRTSCHAFTSTÄTIGKEITEN

- Ankauf von Grundstücken und Immobilien via Asset oder Share Deal.
- Konzeption, Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel.
- Renovierungsmaßnahmen und Instandhaltung/ -setzung von Immobilien und damit verbundene Tätigkeiten.

NACE Code: 41.1., 41.2.

BEZAHLBARER WOHNRAUM



- Ankauf von Grundstücken und Immobilien via Asset oder Share Deal.
- Konzeption, Entwicklung und Realisierung von Wohnbauprojekten durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel inklusive Ankauf der geeigneten Grundstücke und damit verbundene Tätigkeiten.
- Renovierungsmaßnahmen und Instandhaltung/ -setzung von Immobilien und damit verbundene Tätigkeiten.

NACE Code: 41.1., 41.2.

KRITERIUM FÜR EIGNUNG

Bestätigung der Umweltperformance des Gebäudes durch eine nationale oder internationale Gebäudezertifizierung, bzw. durch Erfüllung der Kriterien der EU-Taxonomie. Geeignete Nachweise:

- >> Klimaaktiv Gold
- >> ÖGNI & DGNB Gold
- >> LEED
- >> BREEAM
- >> EU-Taxonomie

Erreichung von sozial- und familienpolitischen Zielen bei Projekten die entsprechend der anwendbaren Förderrichtlinien für Wohnbau- und Wohnhaussanierung realisiert werden.

Die Gebäude werden gemäß der einschlägigen Förderrichtlinien errichtet bzw. saniert, welche die Vorgaben für die Miet-/Kaufpreisbildung sowie die Kriterien der Endnutzerprofile der Mieter und Käufer festlegen. (z.B. Einkommensgrenzen)

Emissionserlöse

VERWENDUNG DER EMISSIONSERLÖSE

Der Gesamtbetrag der Nettoerlöse wird zur Finanzierung und Refinanzierung von Immobilienprojekten in Österreich, welche den Kriterien entsprechen, verwendet. Die Projekte und Assets werden entweder direkt von der IFA oder in verbundenen Unternehmen gehalten. Sofern Mittel in verbundene Unternehmen fließen, gelten die gleichen Projektvoraussetzungen wie im Framework dargestellt.

MANAGEMENT DER EMISSIONSERLÖSE

Wir haben ein internes Managementverfahren etabliert, um die Verwendung der Emissionserlöse zu leiten und zu überwachen. Die Verwaltung und Kontrolle der Nettoerlöse aus der Nachhaltigkeitsanleihe fällt in den Verantwortungsbereich unserer Finanzabteilung bei der IFA. Die Absicht besteht darin, die Nettoerlöse während der gesamten Laufzeit der Anleihe vollständig zu investieren, was bis dato der Fall ist.

Die Erträge aus der Anleihe werden in einem separaten Emissions-/Unterkonto verwaltet. Über die Laufzeit der Anleihe hinweg werden Mittel aus diesem Konto für die zu finanzierenden Projekte entnommen und fließen wieder dorthin zurück.



IFA Sustainability Bond Committee

Die Projekte wurden anhand der definierten Kriterien auf ihre Tauglichkeit ausgewählt und überprüft. Die finale Zuteilung erfolgt durch unser Sustainability Bond Committee per einstimmigem Beschluss. Dieses setzt sich aus Führungspersonen der IFA sowie deren Muttergesellschaft SORAVIA zusammen und deckt die Bereiche Technik, Investment und ESG ab.



Gunther Hingsammer
Vorstand



Michael Baert
CTO



Robert Brunner
Head of Accounting & Controlling



Tanja Daumann
Head of Group ESG SORAVIA

Berichterstattung zu
Allokation & Auswirkung

03



ASSET-PORTFOLIO

Die Finanzierung von leistbarem und gefördertem Wohnraum ist für IFA ebenso ein besonderes Anliegen wie die Finanzierung von Gesundheits-, Bildungs- und Kultureinrichtungen. Das Asset Portfolio setzt sich aus jeweils einem Projekt der beiden Kategorien zusammen.

Projekt V33

ORT:	Österreich, Salzburg
NUTZUNG:	Mixed-Use-Quartier
NUTZFLÄCHE:	ca. 7.200 m ²
STATUS:	In Bau
PROJEKTVOLUMEN:	65,5 Mio. €
FERTIGSTELLUNG:	2024

In perfekter Lage, am Einfahrtstor zur Salzburger Altstadt, entsteht das neue Quartier „V33“. Der Mix aus einem Hotel mit zukunftsweisendem Konzept, hochattraktiven Büro-, Gewerbe- & Gastronomieflächen und mietsicherem geförderten Wohnbau macht V33 zu einem einzigartigen Projekt. Jeder einzelne Bereich des Quartiers passt perfekt zu den Potenzialen des Standorts und bietet Qualität und Sicherheit. Die Summe ergibt ein modernes, durchdachtes und zukunftssicheres Anlageprodukt.





V33 - Vorbildlich nachhaltig

• **SOZIALES & GESELLSCHAFT**

- Multifunktionale Nutzung der Gebäude mit vielfältigem Mehrwert
- Geförderter Wohnbau ermöglicht leistbares Wohnen in hoher Qualität
- Barrierefreies Quartier
- Nutzung vorhandener, städtischer Infrastruktur
- Klimaschonende Mobilität dank öffentlichem Verkehr und geplanten E-Ladestellen

• **UMWELTSCHUTZ**

- Energieeffiziente Gebäude und Energieversorgung mit Fernwärme und Photovoltaik-Anlagen
- Wassereffizienz bei allen Wasserarmaturen

• **ANPASSUNG AN KLIMAWANDEL**

- Holzfassade mit vertikaler Fassadenbegrünung des Wohngebäudes
- Extensive Dachbegrünung sowie Begrünung der Freiflächen

• **BIODIVERSITÄT**

- Schaffung von Grünräumen zum Erhalt der Artenvielfalt
- Insektenhotels und Vogelnistkästen am Dach

• **KREISLAUFWIRTSCHAFT**

- Verwertung von mindestens 70% der Baustellenmaterialien
- Einsatz kreislauffähiger Bauprodukte
- Regelmäßige Überprüfung und Freigabe der verarbeiteten Materialien durch einen Sachverständigen

Projekt Fabrik1230

ORT:	Österreich, Wien
NUTZUNG:	Mixed-Use-Quartier
NUTZFLÄCHE:	ca. 11.000 m ²
STATUS:	In Bau
PROJEKTVOLUMEN:	30 Mio. €
FERTIGSTELLUNG:	2024

Mit Fabrik1230 entsteht ein nachhaltiges Quartier in Wien, umgesetzt nach ESG-Richtlinien und mit höchster Energieeffizienz. Die Fabrik1230 soll in Zukunft als Location für Kunst und Kultur dienen. Zusätzlich dazu sollen Gastronomieflächen, Büros und ein Gesundheitszentrum entstehen. Die Sanierung der denkmalgeschützten Liegenschaft wird in enger Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt erfolgen und soll für das gesamte Viertel als kulturelles Zentrum dienen. Dank dieser hohen Standards ist die Fabrik1230 bereits ÖGNI-Platin vorzertifiziert.





Fabrik1230 - Vorbildlich nachhaltig

- **SOZIALES & GESELLSCHAFT**

- Multifunktionale Nutzung der Gebäude mit vielfältigem Mehrwert
- Barrierefreiheit im Gebäude
- Nutzung vorhandener, städtischer Infrastruktur
- Klimaschonende Mobilität dank öffentlichem Verkehr und geplanten E-Ladestellen

- **UMWELTSCHUTZ**

- Energieeffiziente Gebäude und Energieversorgung mit Luft-Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen
- 100% erneuerbare Primär-Energieversorgung
- In Wärme- wie Kälteversorgung ist Fabrik1230 völlig autark
- Wassereffizienz bei allen Wasserarmaturen

- **ANPASSUNG AN KLIMAWANDEL**

- Komplett eigenständig in der Energieversorgung, unabhängig in der Bewirtschaftung und frei von CO₂-Besteuerung
- Extensive Dachbegrünung (beim Neubau)

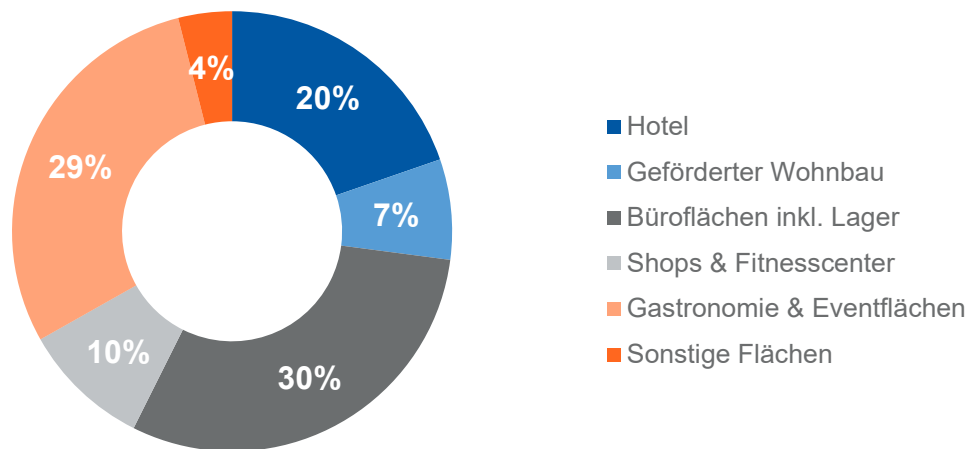
- **BIODIVERSITÄT**

- Schaffung von Grünräumen zum Erhalt der Artenvielfalt

- **KREISLAUFWIRTSCHAFT**

- Schadstoffvermeidung bei Baustoffen und Bau-Chemikalien

GEBÄUDEKATEGORIEN



Die Umweltperformance der (fertiggestellten) Projekte wird durch ÖGNI / DGNB Gold bzw. Platin bestätigt. In beiden Projekten wird auf erneuerbare Energie gesetzt.



Mit V33 werden entsprechend der anwendbaren Förderrichtlinien für Wohnbau und Wohnhaussanierung sozial- und familienpolitische Ziele erreicht.



Mit Fabrik23 erfolgen die Revitalisierung sowie Neu- und Umbauten unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes.

IFA NACHHALTIGKEITSANLEIHE 2022

Die IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe mit den Projekten „V33“ und „Fabrik1230“ ist mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49) zertifiziert.



PROJEKT „V33“

ÖGNI Gold
Pre-Check



PROJEKT „FABRIK1230“

DGNB Platin
Vorzertifikat





Externe Reviews


SECOND PARTY OPINION (FSG)

FSG Sustainable hat eine Second Party Opinion über das IFA Sustainability Bond Framework der IFA erstellt und bestätigt, dass dieses mit den Green Bond Principles 2021, den Social Bond Principles 2023, sowie den Sustainability Bond Guidelines 2021 der ICMA übereinstimmt. Die Second Party Opinion kann unter folgendem Link abgerufen werden: [Second Party Opinion](#)

ÖSTERREICHISCHES UMWELTZEICHEN NACHHALTIGER FINANZPRODUKTE (UZ 49)

Das österreichische Umweltzeichen (UZ) wird vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) verliehen und zeichnet umweltverträgliche Produkte und Dienstleistungen aus. Die Vergaberichtlinien werden vom Verein für Konsumenteninformation (VKI) im Auftrag des BMK entwickelt und administriert. Die Konformität mit den UZ-Anforderungen wird durch Gutachten qualifizierter Prüfstellen bestätigt.



 Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie

Disclaimer

Das Österreichische Umweltzeichen wurde vom Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Infrastruktur und Technologie für die „IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027“ verliehen, weil bei der Auswahl von Projekten neben wirtschaftlichen auch ökologische und soziale Kriterien beachtet werden. Das Umweltzeichen gewährleistet, dass diese Kriterien und deren Umsetzung geeignet sind, entsprechende Projekte auszuwählen. Dies wurde von unabhängiger Stelle geprüft. Die Auszeichnung mit dem Umweltzeichen stellt keine ökonomische Bewertung dar und lässt keine Rückschlüsse auf die künftige Wertentwicklung des Finanzproduktes zu.

Am Markt gibt es viele Produkte mit unterschiedlichsten Nachhaltigkeitsversprechen. Durch Einholung des UZ 49 ist die Verifizierung des Nachhaltigkeitselements der Teilschuldverschreibungen durch eine qualifizierte Prüfstelle angestrebt.

Diese Information dient ausschließlich Werbe- und Informationszwecken. Diese Information ist unverbindlich und stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung noch eine Anlageempfehlung dar und ersetzt keine Anlageberatung. Der Kauf oder die Zeichnung der IFA AG Nachhaltigkeitsanleihe erfolgt ausschließlich auf Grundlage des von der FMA am 31.08.2022 gebilligten Prospekts, welches bei IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Grillparzerstr. 18-20, 4020 Linz und unter www.ifa.at sowie unter www.ifainvest.at erhältlich ist. Die Billigung des

Prospekts ist nicht als Befürwortung der angebotenen Teilschuldverschreibungen zu verstehen.

Weitere Informationen zu den Risiken finden Sie unter Punkt B (Risikofaktoren) des Prospekts. Es wird empfohlen, das Prospekt zu lesen, bevor eine Anlageentscheidung für den Erwerb der Wertpapiere getroffen wird, um die potenziellen Risiken und Chancen der Entscheidung vollends zu verstehen. Das Prospekt enthält detaillierte Informationen zu den rechtlichen, steuerlichen und wirtschaftlichen Einzelheiten sowie insbesondere auch zu den Risiken, wie dem Risiko eines Totalverlusts des eingesetzten Kapitals. Die persönlichen Merkmale der Investor:in (wie Erfahrung und Kenntnisse, Anlageziel, finanzielle Verhältnisse, Verlusttragfähigkeit, Risikotoleranz) sind bei der Auswahl der Anlagestrategie bzw. des Finanzinstruments stets zu berücksichtigen.

Soweit die IFA Invest GmbH Anlagevermittlung im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 3 WpIG erbringt, ist sie als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpIG tätig und erbringt diese Dienstleistung ausschließlich für Rechnung und unter Haftung der DonauCapital Wertpapier GmbH, Passauer Str. 5, 94161 Ruderting. Vertragspartner des Kunden wird in diesem Fall ausschließlich die DonauCapital Wertpapier GmbH. www.ifainvest.at

IFA

IFA AG
Grillparzerstraße 18-20
A-4020 Linz

Tel: +43 732 66 08 47
Fax: +43 732 66 08 47-66
E-Mail: office@ifa.at
Web: www.ifa.at

DISCLAIMER // Information herein has been obtained from sources believed to be reliable. While we do not doubt its accuracy, we have not verified it and make no guarantee, warranty or representation about it. It is your responsibility to independently confirm its accuracy and completeness. Any projections, opinions, assumptions or estimates used are for example only and do not represent the current or future performance of the market. This information is designed exclusively for use by IFA clients, and cannot be reproduced without prior written permission of IFA.

© 2023 Copyright IFA AG