

IFA



Sustainable Bond Impact Reporting

IFA AG | NACHHALTIGKEITSANLEIHEN – 2024



Vorwort

IFA AG | NACHHALTIGKEITSANLEIHE

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 IFA AG Nachhaltigkeitsanleihen dienen der Finanzierung von umweltfreundlichen Gebäuden sowie der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in Österreich. Die Nachhaltigkeitsanleihen sind mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ49) ausgezeichnet.

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

Carlo Soravia

Michael Feichtinger

Emittentin und Anleihen im Überblick

IFA AG | 3,75% NACHHALTIGKEITSANLEIHE 2022 BIS 2027

IFA AG | 6,75% NACHHALTIGKEITSANLEIHE 2023 BIS 2028

01

IFA

Wo Leader investieren



498

Realisierte
Immobilienprojekte



€ 4,6 Mio.

EBT (FC 2024)



8.000

Zufriedene Investor:innen



€ 4,1 Mrd.

Assets under Management



IFA AG

MARKTFÜHRER IN ÖSTERREICH



Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 8.000 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe

WEITREICHENDE INVESTITIONSMÖGLICHKEITEN



IFA bietet Investor:innen die Chance, in eine Reihe von Produkten mit verschiedenen Laufzeiten und Risiko-Rendite-Profilen zu investieren. Dies reicht von geförderten Bauherrenmodellen über exklusive Prime Investments bis zu Anleihen.

GANZHEITLICHES LEISTUNGSSPEKTRUM



Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und bestes Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Eingebettet in die starke Unternehmensgruppe SORAVIA nutzen wir Synergien und Marktstärke zu Ihrem Vorteil. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum sowie professionellem Asset Management über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.



Nachhaltigkeit im Mittelpunkt unseres Handelns

ZERTIFIZIERT NACHHALTIG

Die IFA AG Nachhaltigkeitsanleihen sind mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49) zertifiziert. Jedes Investment trägt zur Schaffung von umweltfreundlichen Immobilien sowie gefördertem und leistbarem Wohnraum in Österreich bei.

LEISTBARE MIETEN

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

ZERTIFIZIERUNG MIT ÖGNI GOLD UND ÖGNI PLATIN

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

AGENDA DER UNITED NATIONS

Für die Nachhaltigkeitsstrategie der IFA AG sind die Sustainable Development Goals (SDG) der Agenda 2030 die wichtigste Grundlage. Der Fokus liegt dabei auf jenen SDGs, bei denen IFA im Rahmen der Geschäftstätigkeit einen relevanten Beitrag für die Umwelt und Gesellschaft leisten kann.





IFA Nachhaltigkeitsanleihen

VERANTWORTUNGSVOLLE NACHHALTIGKEIT MIT ÖSTERREICHISCHEM UMWELTZEICHEN - UZ49 ZERTIFIZIERUNG

Die IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027 und die IFA AG | 6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023 bis 2028 sind 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.



Zertifiziert

Österreichisches Umweltzeichen (UZ 49)

**Nachhaltige
Finanzprodukte**

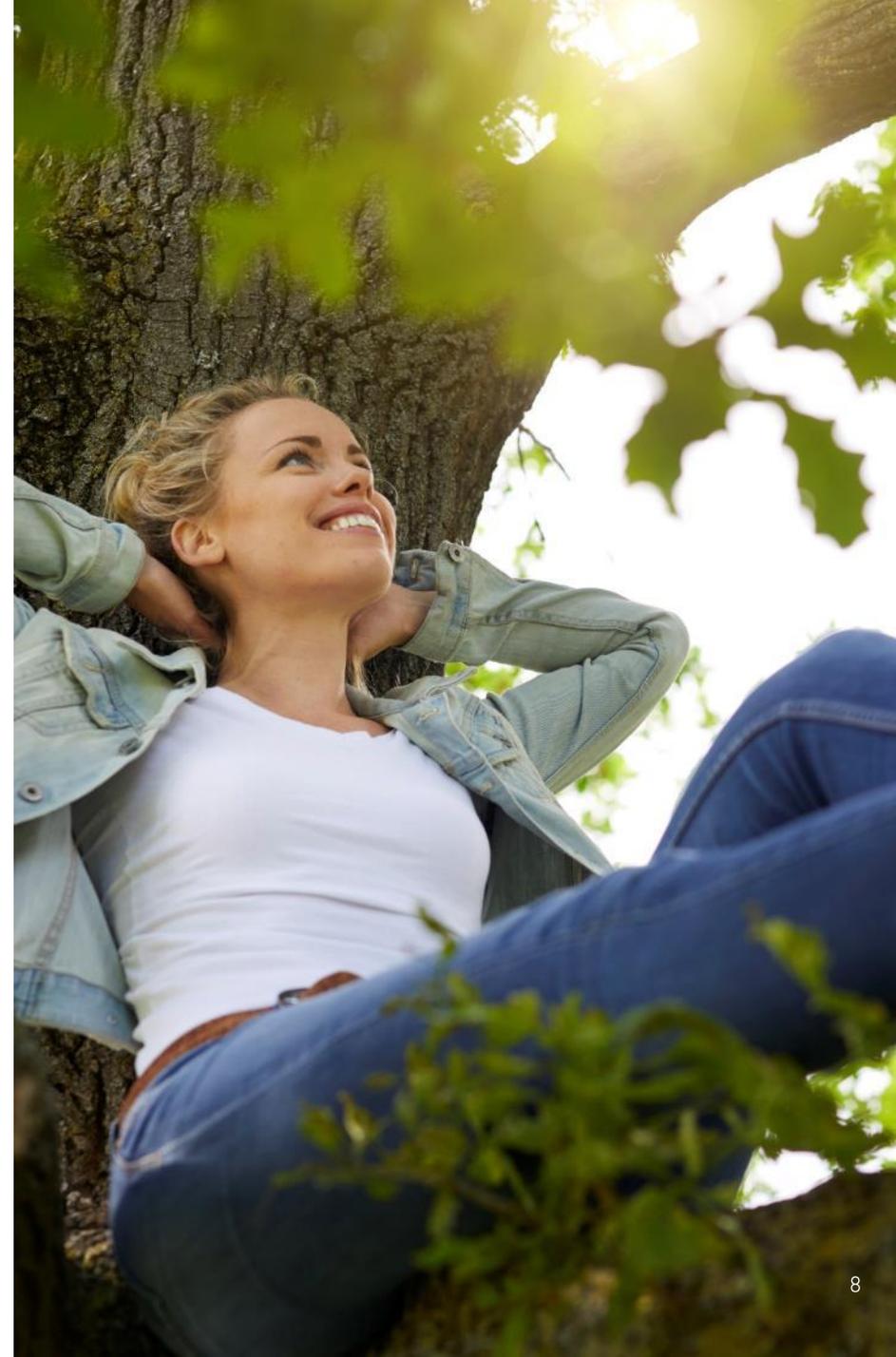
WICHTIGE HINWEISE

Die Emittentin gibt keine Zusicherung dafür ab, dass die Verwendung oder Zuteilung der Erlöse aus der Anleihe für nachhaltige Zwecke ganz oder teilweise die Erwartungen oder Anforderungen gegenwärtiger oder zukünftiger Anleihegläubiger:innen hinsichtlich (zukünftiger) Anlagekriterien oder -richtlinien oder -wünschen betreffend nachhaltige Anleihen erfüllt. Trotz Einholung des UZ 49 kann nicht ausgeschlossen werden, dass mit den Emissionserlösen verfolgte Projekte oder Nutzungen negative Auswirkungen auf die Umwelt und/oder andere Bereiche haben können.

Nachhaltigkeitsanleihe 2022

| | |
|----------------------------|--|
| NAME / ISIN | IFA AG 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027 ISIN: AT0000A2ZXK4 |
| ZERTIFIZIERUNG | Mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ49) |
| FIX-ZINSSATZ | 3,75% p.a., Zinszahlung |
| LAUFZEIT | Bis 28.02.2027 |
| ZINSAHLUNG | Halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.03. und 30.09. |
| MINDESTZEICHNUNG | 10.000 Euro |
| ART DER ANLEIHE | Festverzinsliche, auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen |
| PLATZIERTES VOLUMEN | 4.119.000 € |

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



Nachhaltigkeitsanleihe 2023

| | |
|----------------------------|--|
| NAME / ISIN | IFA AG 6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023 bis 2028 ISIN: AT0000A36Q50 |
| ZERTIFIZIERUNG | Mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ49) |
| FIX-ZINSSATZ | 6,75% p.a., Zinszahlung |
| LAUFZEIT | Bis 28.02.2028 |
| ZINSAHLUNG | Halbjährlich im Nachhinein, jeweils zum 31.03. und 30.09. |
| MINDESTZEICHNUNG | 10.000 Euro |
| ART DER ANLEIHE | Festverzinsliche, auf Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen |
| PLATZIERTES VOLUMEN | 14.991.000 € |

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



IFA als Teil der SORAVIA Gruppe

Investment Management

SORAVIA ist mit der Beteiligung IFA ein führender Investment- & Immobilien-Asset-Manager in Österreich.

~ 30,0 € Mio.
Equity Value

~ 5,0 € Mrd.
Assets under Management

> 320 € Mio.
Platzierungsvolumen 2023

~ 40.000
Investor:innen

ÜBER 40 JAHRE TRACK RECORD

ZUKÜNFTIG AUCH REGULIERTE
INVESTMENT-PRODUKTE

ASSET-MANAGEMENT KOMPETENZ

Real Estate

SORAVIA kann auf jahrzehntelange Expertise und eine Vielzahl an Erfolgen in der Immobilienentwicklung verweisen.

bis zu 173,4 € Mio.
Equity Value

> 7
Regionale Standorte

7,6 € Mrd.
Projektvolumen umgesetzt

>630
Immobilienprojekte realisiert

HERVORRAGENDER TRACK RECORD IN
DACH-REGION

BREITE SEKTOR-EXPERTISE UND
ERFAHRUNG MIT HOCH-KOMPLEXEN
PROJEKTEN

STARKE PROJEKT-PIPELINE

Hospitality

SORAVIA setzt gemeinsam mit Partner:innen weltweit neue Benchmarks im stark wachsenden Hospitality Sektor.

~ 80,0 € Mio.
Equity Value

> 6.600
Zimmer im Bestand²

97
Hotels in Betrieb

650 € Mio.
Projektvolumen

WACHSTUMSTARKE BETEILIGUNGEN

ATTRAKTIVE PIPELINE

ENTWICKLUNGS- UND
OPERATIONSKOMPETENZ

Real Estate Services

Unter der Dachmarke ADOMO werden alle immobilienrelevanten Dienstleistungen aus einer Hand angeboten.

~ 80,0 € Mio.
Equity Value

> 190 € Mio.
Umsatz in 2023

~ 6,2 Mio.
betreute Nutzfläche

~ 2.500
Mitarbeiter:innen

RESILIENTES GESCHÄFTSMODELL

FOKUS AUF NACHHALTIGEM
GEBÄUDEMANAGEMENT

HOHES WACHSTUMSPOTENTIAL

**Prozessgestaltung &
Einsatz der Emissionserlöse**

02

SUSTAINABILITY BOND FRAMEWORK

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:

GRÜNE PROJEKTKATEGORIEN gemäß GBP

Erneuerbare Energie, Energieeffizienz in Gebäuden, Grüner Transport, Nachhaltige Gebäude, Nachhaltige Wasser- und Abwasserbewirtschaftung, Nachhaltige Betreuung von Gebäuden

SOZIALE PROJEKTKATEGORIEN gemäß SBP

Bezahlbarer Wohnraum, Bildungseinrichtungen, Soziale Integration und Gemeinschaftsentwicklung, Zugang zur Grundversorgung mit sozialen Dienstleistungen

Details finden Sie im IFA Sustainability Bond Framework

*Link: [Sustainability Bond Framework](#)

Emissionserlöse

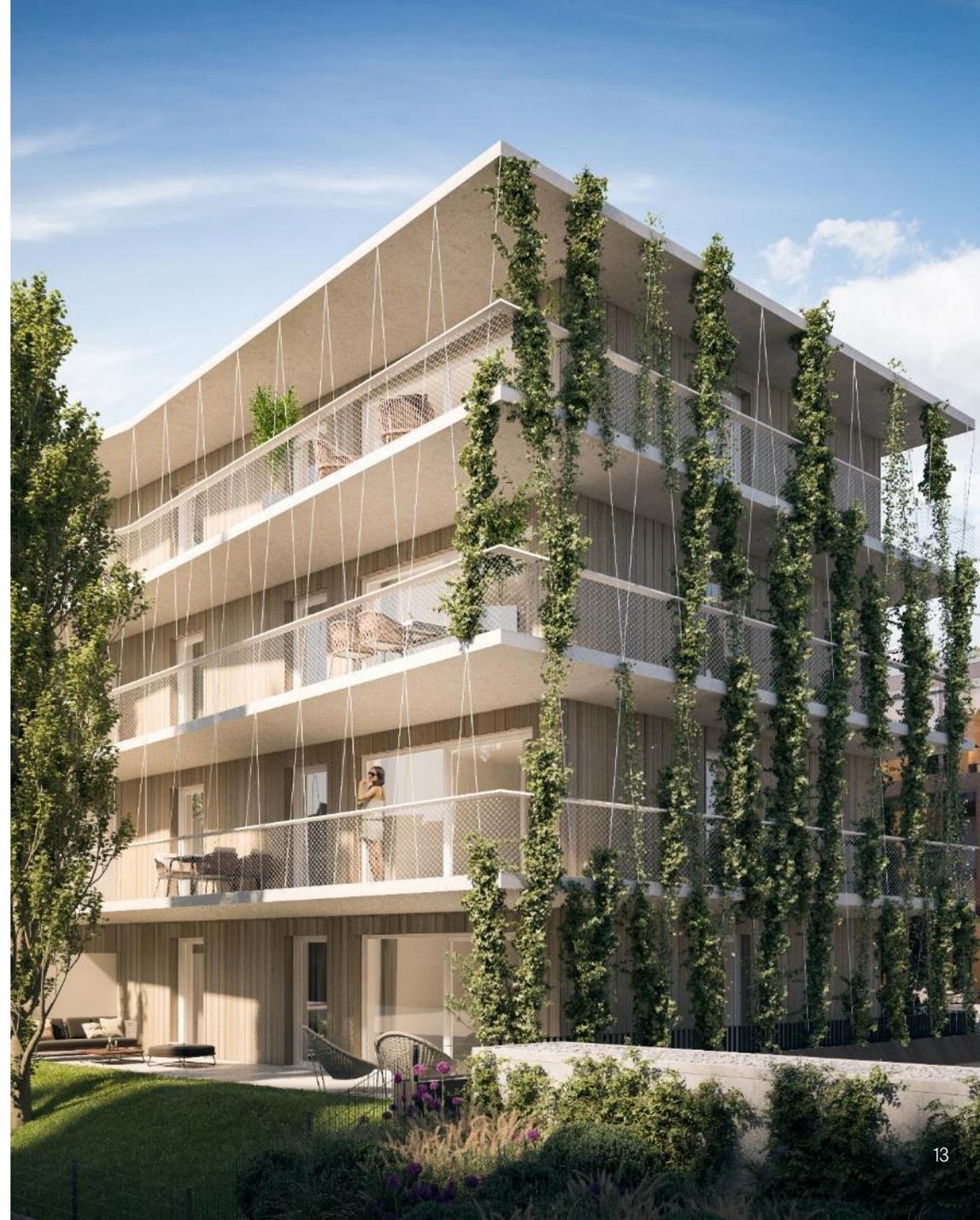
VERWENDUNG DER EMISSIONSERLÖSE

Die Nettoemissionserlöse werden für die Finanzierung und Refinanzierung von Projekten mit grünem und/oder sozialem Fokus in Österreich und Deutschland verwendet, die mit den unten angeführten Projektkriterien übereinstimmen. Die Projekte und Assets werden von einem verbundenen Unternehmen der Soravia Gruppe gehalten. Falls Mittel in verbundene Unternehmen fließen, gelten die Projektvoraussetzungen wie in diesem Framework dargestellt.

MANAGEMENT DER EMISSIONSERLÖSE

Es wird ein interner Managementprozess erstellt, um die Investments in bestehende Projekte sowie den Aufbau des Projektportfolios nachzuverfolgen und zu leiten. Die diesbezügliche Leitung und Nachverfolgung der Nettoerlöse der Anleihe werden von der Finanzabteilung der IFA Gruppe verantwortet. Es ist geplant, die Nettoerlöse bis zur Fälligkeit der Anleihe vollständig anzulegen.

Sollten Nettoerlöse der Emission zeitweise nicht allokiert sein, kann dieses Kapital als Barreserve oder in kurzfristig-liquide Finanzinstrumente platziert werden, die ebenfalls den Kriterien dieses Frameworks entsprechen. Die Erlöse aus der Anleihe werden getrennt in einem Emissions-/Unterkonto verwaltet, aus dem über die Laufzeit der Anleihe Gelder für die zu finanzierenden Projekte ausgezahlt werden und auf das die Mittel wieder zurückfließen.



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 IFA AG



Hans-Peter Weiß
Head of Real Estate
SORAVIA Equity GmbH



Matthias Wechner
CEO Adomo



Robert Brunner
Head of Accounting & Controlling

Berichterstattung zu
Allokation & Auswirkung

03



PORTFOLIOALLOKATION

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.

IFA NACHHALTIGKEITSANLEIHE 2022

Die IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 mit den Projekten „V33“ und „Fabrik1230“ ist mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49) zertifiziert.

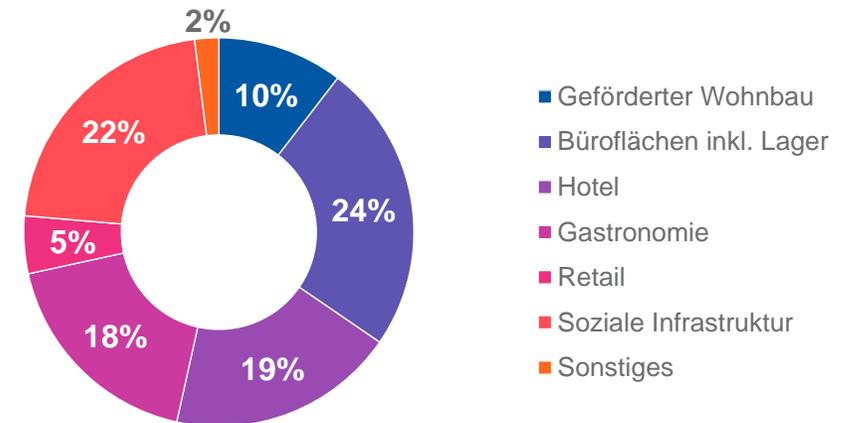


ASSETPORTFOLIO

V 33
ÖGNI Gold
Pre-Check



FABRIK1230
ÖGNI Platin
Vorzertifikat



IFA NACHHALTIGKEITSANLEIHE 2023

Die IFA AG | 6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023 mit den Projekten „V33“, „Fabrik1230“ und „Werndlgasse“ ist mit dem Österreichischen Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte (UZ 49) zertifiziert.



ASSETPORTFOLIO

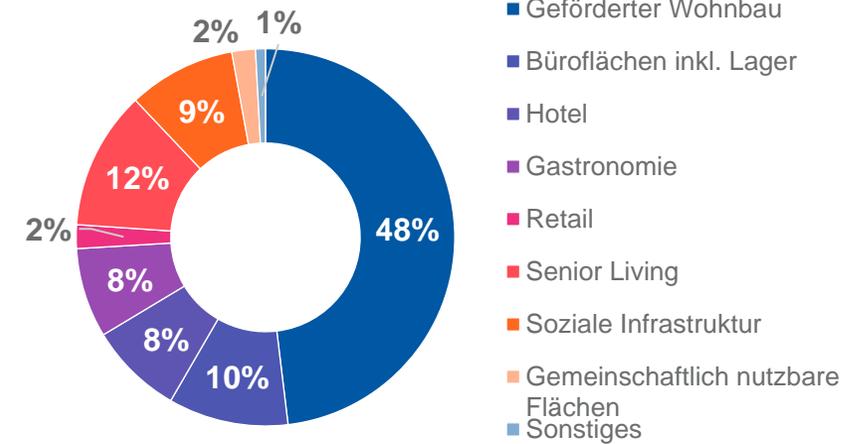
V 33
ÖGNI Gold
Pre-Check



FABRIK1230
ÖGNI Platin
Vorzertifikat



WERNDLGASSE
Klimaaktiv Bronze
Pre-Check



Projekt V33

| | |
|------------------------|------------------------------|
| ORT: | Österreich, Salzburg |
| NUTZUNG: | Mixed-Use-Quartier |
| NUTZFLÄCHE: | ca. 7.200 m ² |
| STATUS: | Fertiggestellt, Mieterausbau |
| 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.

INVESTIERTE ANLEIHEN:

IFA AG | 6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023 bis 2028

IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027





V33 - Vorbildlich nachhaltig

- **GEBÄUDEZERTIFIZIERUNG**

- ÖGNI Gold vorzertifiziert (Zertifizierung in Ausstellung)

- **SOZIALES & GESELLSCHAFT**

- Geförderter Wohnbau ermöglicht leistbares Wohnen in hoher Qualität
- Barrierefreies Quartier
- Nutzung vorhandener, städtischer Infrastruktur
- Klimaschonende Mobilität dank öffentlichem Verkehr: Bushaltestelle vor der Haustüre, Hauptbahnhof 10 Minuten fußläufig entfernt
- Infrastruktur für E-Mobilität erreicht: Wallboxen installiert und Schienen für Laden vorhanden, 28 Stellplätze können mit E-Ladestationen ausgerüstet werden

- **RESSOURCENMANAGEMENT**

- Verwendung von Recycling, rückbaufreundlichen und CO2-reduzierten Materialien

- **WASSER**

- Das Hotel ist ausschließlich mit wassereffizienten Armaturen erbaut
 - Wasserhähne: maximaler Wasserdurchfluss 6 Liter/min
 - Duschen: maximaler Wasserdurchfluss 8 Liter/min

- **ENERGIE**

- Energieeffiziente Gebäude (Energieeffizienzklasse A und höher)
- Energieversorgung mit Fernwärme (Warmwasser und Heizung) und Photovoltaik-Anlagen

- **BIODIVERSITÄT**

- Holzfassade mit vertikaler Fassadenbegrünung des Wohngebäudes
- Extensive Dachbegrünung sowie Begrünung der Freiflächen durch Ersatzpflanzung
- Insektenhotels zum Erhalt der Artenvielfalt

- **KREISLAUFWIRTSCHAFT**

- Durchführung einer ökologischen Lebenszykluskostenanalyse (LCA/Ökobilanz)
- Regelmäßige Überprüfung und Freigabe der verarbeiteten Materialien durch einen Sachverständigen
- Implementierung von Rückbaukonzepten

Projekt Fabrik1230

| | |
|------------------------|---------------------------|
| ORT: | Österreich, Wien |
| NUTZUNG: | Mixed-Use-Quartier |
| NUTZFLÄCHE: | ca. 10.000 m ² |
| STATUS: | In Fertigstellung |
| PROJEKTVOLUMEN: | 37 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.

INVESTIERTE ANLEIHEN:

IFA AG | 6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023 bis 2028

IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022 bis 2027





Fabrik1230 - Vorbildlich nachhaltig

- **GEBÄUDEZERTIFIZIERUNG**

- ÖGNI Platin vorzertifiziert (Zertifizierung folgt nach Fertigstellung)

- **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

- **RESSOURCENMANAGEMENT**

- Verwendung von recycling, rückbaufreundlichen und CO₂-reduzierten Materialien
 - Sanierung von Altlasten und Integration in das Projekt

- **WASSER**

- Wassereffizienz bei allen Wasserarmaturen (maximaler Wasserdurchfluss 6 Liter/min)

- **ENERGIE**

- Komplette eigenständige Energieversorgung, unabhängig in der Bewirtschaftung und frei von CO₂-Besteuerung
 - Energieeffiziente Gebäude und Energieversorgung mit Luft-Wärmepumpen und Photovoltaik-Anlagen
 - 100% erneuerbare Primär-Energieversorgung
 - In Wärme- wie Kälteversorgung ist Fabrik1230 völlig autark

- **BIODIVERSITÄT**

- Schaffung von Grünräumen zum Erhalt der Artenvielfalt durch extensive Dachbegrünung mit Pflanzenauswahl speziell für Insekten
 - Aufbruch des Asphalt und Gestaltung von Grünfügen im Innenhof
 - Bepflanzungsmaßnahmen mit heimischen Baumgruppen

- **KREISLAUFWIRTSCHAFT**

- Schadstoffvermeidung bei Baustoffen und Bau-Chemikalien
 - 70% (nach Gewicht) der auf der Baustelle anfallenden nicht gefährlichen Bau- und Abbruchabfälle werden für die Wiederverwendung, das Recycling und die sonstige stoffliche Verwertung vorbereitet

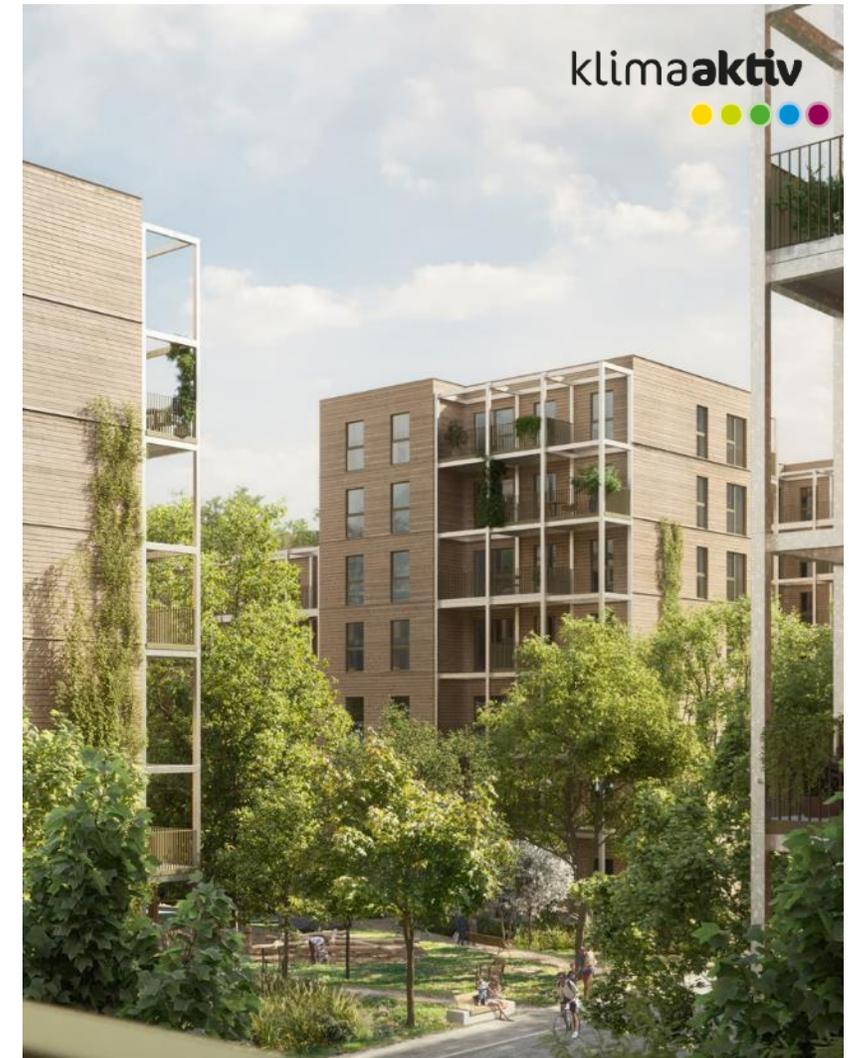
Projekt Werndlgasse

| | |
|------------------------|---------------------------|
| ORT: | Österreich, Wien |
| NUTZUNG: | Geförderter Wohnbau |
| NUTZFLÄCHE: | ca. 14.600 m ² |
| STATUS: | In Widmung |
| PROJEKTVOLUMEN: | 28,7 Mio. € |
| FERTIGSTELLUNG: | 2026 |

Mit der Baumstadt Floridsdorf entsteht im 21. Wiener Gemeindebezirk ein einzigartiges Projekt, das richtungsweisend für lebenswerten Generationen-Wohnbau ist. Ausgangspunkt ist eine rund 150 Jahre alte Siedlung, die in ein „ökologisches Dorf in der Stadt“ mit rund 300 Wohnungen transformiert wird. In einer weiteren Projektphase wird man voraussichtlich ebenso der Nachfrage nach betreubarem Wohnen nachkommen. Vorhandene Strukturen werden behutsam, unter Berücksichtigung des Bestands und mit Holzbauteil, nachverdichtet.

INVESTIERTE ANLEIHEN:

IFA AG | 6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023 bis 2028





Werndlgasse - Vorbildlich nachhaltig

- **GEBÄUDEZERTIFIZIERUNG**

- Klimaaktiv Bronze Pre-Check durchgeführt – Planungszertifikat „Bronze“ wird für Jänner 2025 erwartet

- **SOZIALES & GESELLSCHAFT**

- Geförderter Wohnbau ermöglicht leistbares Wohnen in hoher Qualität
 - Das Quartier deckt die gesamte Demographiekurve von Senior Living über geförderten Wohnbau bis zum 6-gruppigen Kindergarten im freifinanzierten Wohnbau ab (*freifinanzierter Wohnbau ist nicht Teil unseres Projekts, aber Teil des Quartier Baumstadt*)
 - Einbindung von Stakeholder, wie den Wiener Wohnfond und die Stadt Wien
 - Qualitätssichernde Maßnahmen mittels Städtebaulichem Vertrag und begleitendem Qualitätsbeirat
 - Barrierefreies Quartier
 - Nutzung vorhandener, städtischer Infrastruktur
 - Klimaschonende Mobilität dank öffentlichem Verkehr, Carsharing Stellplätze werden errichtet, Mobilitätspoint (E-Räder und Lastenräder zum Verleih für alle Bewohner)

- **RESSOURCENMANAGEMENT**

- Nachverdichtung, durch Dachgeschoss-Ausbauten in Leichtbauweise statt Bodenversiegelung
 - Implementierung von Rückbaukonzepten, wie STB-Skelettbauweise, welche durch die Holzriegel-Außenwänden eine Flexibilität bei möglichen Nutzungsänderungen ermöglicht
 - Verwendung von umweltverträglichen Baustoffen, wie Holz aus heimischen Wäldern in allen Wänden
 - Das thermisch vorbehandelte Holz der Fassade bietet hohe Resistenz gegen Feuchtigkeit und Schädling. Zusätzlich bindet es weiteres CO₂.
 - Materialsparende Bauweise minimiert den Betonverbrauch und damit die CO₂-Belastung des Gebäudes



Werndlgasse - Vorbildlich nachhaltig

- **NACHHALTIGES WASSERMANAGEMENT**

- Implementierung wassereffizienter Armaturen
- Regenwassermanagement: Versickerung des Regenwasser am Eigengrund, wodurch bei Starkregen das öffentliche Kanalsystem entlastet. Zusätzlich dienen die Gründächer und Hochbeete als Versickerungsfläche

- **ENERGIE**

- Energieeffiziente Gebäude (Energieeffizienzklasse A und höher)
- Einsatz von neuwertigen Automatisierungssystemen und Optimierung des Heizbedarfs durch Außentemperatur-gesteuerte Heizung und Kühlung
- Einsatz von Luft-Wärme-Pumpen in Kombination mit PV-Anlagen

- **BIODIVERSITÄT**

- Vertikale Fassadenbegrünung des Wohngebäudes
- Extensive und intensive Dachbegrünung mit Pflanzenauswahl speziell für Insekten
- Nistkästen und Vogelhäuser zum Erhalt der Artenvielfalt
- Erhalt von Altbaumbestand und gezieltes Setzen heimischer Pflanzen zur Schaffung neuer Lebensräume für verschiedenen Tier- und Pflanzenarten
- Naturschutzrechtliche Erhebung der Flora und Fauna und Sicherung geschützter Pflanzen und Tiere auch während der Bauphase durch Provisorische Maßnahmen



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 2022](#)
[Second Party Opinion 2023](#)

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 | 6,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2023-2028“ und die „IFA AG | 3,75% Nachhaltigkeitsanleihe 2022-2027“ verliehen, weil bei der Auswahl von Anleihen bzw. mittels Green Bonds finanzierter Projekte neben wirtschaftlichen auch ökologische und soziale Kriterien beachtet werden. Das Umweltzeichen gewährleistet, dass diese Kriterien und deren Umsetzung geeignet sind, entsprechende Anleihen 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. Potenzielle Anleger:innen sollten jedoch für den Zweck der Anlage in eine Anleihe, die unter anderem auch für nachhaltige Zwecke verwendet wird, die Relevanz dieser Informationen selbst überprüfen und zusammen mit allen anderen Umständen, die gegebenenfalls nach einer entsprechenden Überprüfung für erheblich gehalten werden, gemeinsam betrachten. Die Emittentin gibt insbesondere keine Zusicherung dafür ab, dass eine Anlage in die gegenständlichen Teilschuldverschreibungen allfälligen Anlagekriterien oder -richtlinien entsprechen, die diese Anleihegläubiger:innen oder ihre Anlagen erfüllen müssen, sei es durch gegenwärtige oder zukünftig anwendbare Gesetze oder Vorschriften oder durch ihre eigenen Statuten oder andere geltende Regeln, insbesondere im Hinblick auf direkte oder indirekte Umwelt- oder Nachhaltigkeitsauswirkungen von Projekten oder Nutzungen, die Gegenstand von nachhaltigen Zwecken sind oder im Zusammenhang mit nachhaltigen Zwecken stehen.

Für weitere Informationen zu Gewinnfreibetrag und Pensionsrückstellung sowie ob tatsächlich ein Anspruch besteht, kontaktieren Sie bitte Ihre Steuerberatung. Für die Geltendmachung von Gewinnfreibetrag und Pensionsrückstellung sind Anleihegläubiger:innen selbst verantwortlich und übernimmt die Emittentin dafür keine Gewähr. 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 gebilligten Prospekts, welches bei IFA Institut für Anlageberatung Aktiengesellschaft, Grillparzerstr. 18-20, 4020 Linz erhältlich sind. 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. Soweit die IFA Invest GmbH Anträge in Bezug auf Finanzinstrumente annimmt und übermittelt, wird sie als vertraglich gebundener Vermittler und somit als Erfüllungsgehilfe auf Rechnung und unter Haftung der Omicron Investment Management GmbH, Opernring 1/E520, 1010 Wien tätig. Vertragspartner des Kunden bezüglich der Wertpapierdienstleistung wird in diesem Fall ausschließlich die Omicron Investment Management 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.

© 2024 Copyright IFA AG