

IFA

SUSTAINABILITY  
BOND  
FRAMEWORK

2024

# IFA SUSTAINABILITY BOND FRAMEWORK

## IFA AG – Institut für Anlageberatung

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Die Produktpalette deckt langfristige, mittelfristige und kurzfristige Produkte ab, welche auf die persönlichen Bedürfnisse, die Veranlagungsziele sowie die Lebensplanung der Investor:innen abgestimmt sind, und die zudem eine durchdachte Portfolio-Streuung ermöglichen. Hierbei ist IFA vor allem im Bereich geförderter Wohnbau aktiv; aber auch hochklassige Gewerbe- und Hotelprojekte sowie Quartiersentwicklungen sind Teil der Produktpalette.

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

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

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

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

## Nachhaltigkeitsstrategie

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

### Schwerpunkt der Nachhaltigkeitsstrategie

#### ENVIRONMENTAL

Der Immobiliensektor ist für rund 40% des globalen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes verantwortlich, Städte emittieren mehr als 70% der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen. IFA setzt auf effiziente und umweltschonende Bauweise, Kreislaufwirtschaft, Flächenschonung und durchdachtes Energiemanagement.

#### SOCIAL

Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum ist aktuell eine der größten Herausforderungen europäischer Städte und unserer Gesellschaft. IFA schafft geförderten Wohnraum mit leistbaren Mietwohnungen sowie nachhaltige Quartiersentwicklungen, die sozialer Segregation entgegenwirken.

#### GOVERNANCE

Fairness, Verantwortung und Transparenz bilden die Grundlage für nachhaltiges und ethisches Wirtschaften der IFA. Wir gehen verantwortungsvoll mit anvertrautem Kapital sowie Daten um und betrachten Auswirkungen der Geschäftstätigkeiten stets ganzheitlich.

### Unterstützung internationaler Zielsetzungen

Die Sustainable Development Goals (SDG) 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.



#### SDG 3: GESUNDHEIT UND WOHLERGEHEN

Das Ziel, ein gesundes Leben für Menschen jeden Alters zu gewährleisten und ihr Wohlbefinden zu fördern, umfasst zahlreiche Maßnahmen, die bis 2030 umgesetzt werden sollen. Dazu gehört unter anderem der Ausbau des allgemeinen Zugangs zu hochwertigen grundlegenden Gesundheitsdiensten und den Zugang zu sicheren, wirksamen, hochwertigen und bezahlbaren unentbehrlichen Arzneimitteln und Impfstoffen für alle. Als IFA sehen wir uns verpflichtet, diesen Ansatz in unseren Projekten zu integrieren, um somit einen bedeutenden

Beitrag zur Förderung eines gesunden Lebens und des Wohlbefindens der Menschen zu leisten. Bei der Entwicklung unserer Quartiere können wir sicherstellen, dass Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, wie Krankenhäuser, Kliniken und Apotheken gut erreichbar sind. Darüber hinaus können wir in unseren Quartieren Raum für Präventions- und Gesundheitsprogrammen integrieren.



#### SDG 4: HOCHWERTIGE BILDUNG

Das Ziel von SDG 4 ist es, eine inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung für alle Menschen zu gewährleisten und lebenslanges Lernen zu fördern. Dieses Ziel umfasst den Zugang zu frühkindlicher Bildung, Grund- und Sekundarschulbildung sowie berufliche Ausbildung und Maßnahmen zur Verbesserung der Bildungsgerechtigkeit- und -qualität. Als IFA können wir dazu beitragen, in dem wir hochwertige Bildungs- und Lernangebote wie Schulen, Kindergärten und Bibliotheken sowie Community-Zentren, die als Ort für Weiterbildung und sozialer Interaktion dienen, in unseren Projekten mitdenken. Darüber hinaus können wir durch die Schaffung barrierefreier Bildungsumgebungen den Zugang für Menschen mit Behinderung und besonderen Bedürfnissen verbessern. Wir wollen mit unseren Projekten Bildungsangebot bauen und ausbauen, die kinder-, behinderten- und geschlechtergerecht sind und eine sichere, gewaltfreie, inklusive und effektive Lernumgebung für alle bieten.



#### SDG 7: BEZAHLBARE UND ERNEUERBARE ENERGIEN

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

Warmwasser und Temperierung genutzt oder versorgen Photovoltaik-Anlagen die Gebäude mit eigenem Strom.



### SDG 9: INDUSTRIE, INNOVATION UND INFRASTRUKTUR

SDG 9 strebt den Aufbau einer widerstandsfähigen und nachhaltigen Infrastruktur an, die das Wirtschaftswachstum unterstützt und innovative Technologien fördert. Es umfasst die Verbesserung der Infrastruktur für nachhaltige Industrialisierung und die Förderung von Forschung und Entwicklung. Zudem zielt dieses Ziel darauf ab, kleineren Unternehmen den Zugang zu finanziellen und technischen Ressourcen zu erleichtern, um Innovationen voranzutreiben. Im Rahmen unserer Unternehmensbeteiligung an der Adomo Gruppe, können wir dazu beitragen, indem wir effiziente Lösungen implementieren und finanziell unterstützen.



### SDG 10: WENIGER UNGLEICHHEITEN

SDG 10 beinhaltet die Beseitigung von Ungleichheiten in und zwischen Ländern. Zugang zu Wohnraum zählt zu den menschlichen Grundbedürfnissen und die stetig steigenden Wohnungspreise in Ballungsgebieten erhöhen den Druck auf die Nachfrage nach leistbarem Wohnraum. Das geringe Angebot an leistbarem Wohnraum in urbanen Regionen verschärft die Ungleichheit zwischen Arm und Reich und zieht gesellschaftspolitische Spannungen mit sich, zum Beispiel durch fortlaufende Gentrifizierungen und soziale Segregation. Durch die Entwicklung von gefördertem Wohnbau mit preisgedämpften Mieten, die sich an die regionalen Fördergesetze anlehnen, schafft IFA einen Beitrag zur Bekämpfung dieser sozialen Problemstellungen.

Haushalte mit geringeren Einkommen müssen oft Abschläge hinsichtlich Wohnfläche, Ausführungsqualität und Freiflächenangeboten hinnehmen, trotz deutlich höherer anteilmäßiger Mietbelastung im Vergleich zu einkommensstärkeren Bevölkerungsgruppen. Daher setzt IFA bei der Projektentwicklung einen starken Fokus auf Ausführungs- und Planungsqualität, die über die gesetzlichen Mindeststandards hinausgeht. Diese Planung ermöglicht den MieterInnen ein besseres Wohngefühl, zudem werden die Betriebs- und Erhaltungskosten über den Lebenszyklus der Immobilie geringgehalten, wodurch die EndnutzerInnen auch von reduzierten Betriebskosten profitieren.



## SDG 11: NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN

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

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

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



## SDG 13: MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ

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

Ein beachtlicher Anteil von CO<sub>2</sub>-Emissionen während des Betriebs einer Immobilie entsteht durch die An- und Abreise der NutzerInnen. Wir setzen daher bereits in der Projektierung auf

klimaschonende Mobilitätssysteme mit öffentlichem Verkehr, Fahrrad-Infrastruktur und vorbereiteten Elektro-Ladestellen. Ein guter Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz ist ein Grundpfeiler für die Standortauswahl der Projekte. Mit dieser Maßnahme profitieren nicht nur die Anrainer von einer guten Anbindung, sondern auch die Umwelt durch eine erhebliche Senkung der Treibhausgasemissionen beim Tagesverkehr der BewohnerInnen.

Unsere Zielsetzung ist jedoch nicht nur, die CO<sub>2</sub>- Emissionen während des Betriebs zu minimieren, sondern auch die CO<sub>2</sub>- Emissionen über den ganzen Lebenszyklus der Immobilie zu reduzieren. Eine Berücksichtigung des Abbaus und der Wiederverwertbarkeit der Materialien nach Ende des Lebenszyklus einer Immobilie ist ein wesentlicher Bestandteil einer umfangreichen CO<sub>2</sub>-Reduzierungsstrategie. Bereits bei Planung und beim Bau berücksichtigen wir daher kreislauffähige Bauprodukte und wiederverwertbare Baumaterialien.



#### SDG 17: PARTNERSCHAFTEN ZUR ERREICHUNG DER ZIELE

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

IFA ist bewusst, dass man als einzelner Teilnehmer am Immobilienmarkt keinen signifikanten Einfluss auf die Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele haben wird. Daher sind wir stolz, durch unsere Muttergesellschaft SORAVIA eines der Gründungsmitglieder des Vereins österreichischer Projektentwickler (VÖPE) zu sein. VÖPE ist die gemeinsame Stimme der Projektentwickler Österreichs. Durch diesen Zusammenschluss kann eine bessere Zusammenarbeit mit Öffentlichkeit und Politik bewerkstelligt werden, welche für die Gestaltung zukünftiger nachhaltiger Städte unumgänglich ist. Mitglieder der VÖPE sehen sich als Lebensraumentwickler. Diese Verantwortung gegenüber der Gesellschaft durch die Gestaltung von neuen Lebensräumen kann nur gelebt werden, wenn Teilnehmer am Immobilienmarkt gemeinsam an einem Strang ziehen und ein nachhaltiges Wertesystem in ihrer Arbeit implementieren.

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

## SUSTAINABILITY BOND FRAMEWORK

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

In Anlehnung an die Sustainable Development Goals wurde das Sustainability Bond Framework von IFA AG für die Emission von nachhaltigen Anleihen definiert. Das Framework basiert auf den Grundsätzen der International Capital Market Association (weilers ICMA), wie den Green Bond Principles 2021<sup>1</sup> (weilers GBP), den Social Bond Principles 2023<sup>2</sup> (weilers SBP) und den Sustainable Bond Guidelines 2021<sup>3</sup> (weilers SBG), sowie den Bestimmungen des Umweltzeichen für Nachhaltige Finanzprodukte<sup>4</sup> (weilers „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 Sustainability Bonds vorgeben.

Das Framework ist in fünf Teilbereiche aufgegliedert:

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

---

<sup>1</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/Green-Bond-Principles-June-2022-060623.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>

## 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.

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

1. Klimaschutz
2. Anpassung an den Klimawandel
3. Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen
4. Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Abfallvermeidung und Recycling
5. Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung
6. Schutz gesunder Ökosysteme

Eine wirtschaftliche Tätigkeit gilt im Sinne der EU-Taxonomie als nachhaltig, wenn

- ein wesentlicher Beitrag zu einem Umweltziel geleistet wird,
- die anderen 5 Umweltziele dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt werden („do not significant harm – Kriterien“ - kurz DNSH-Prinzip), und
- der Mindestschutz gemäß Art. 18 EU-Taxonomie eingehalten wird, dabei handelt es sich um Verfahren, die von einem eine Wirtschaftstätigkeit ausübenden Unternehmen durchgeführt werden, um sicherzustellen, dass:
  - die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und
  - die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte,
  - einschließlich der Grundprinzipien und Rechte aus den acht Kernübereinkommen, die in der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit festgelegt sind, und
  - aus der Internationalen Charta der Menschenrechte, befolgt werden.

Die geeigneten Grünen Projektkategorien gemäß den GBP umfassen:

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

Die geeigneten Sozialen Projektkategorien gem. den SBP umfassen:

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

## GREEN

Folgende Übersicht zeigt eine Liste der Kriterien für geeignete grüne Projekte, die jeweils mit einer bestimmten Projektkategorie im Rahmen der GBP verbunden sind und mit dem jeweiligen SDG übereinstimmen.

GREEN PRINZIP / SDG	DEFINITION DER WIRTSCHAFTSTÄTIGKEITEN	KRITERIUM FÜR EIGNUNG
<b>Erneuerbare Energie</b>  	Installation, Betrieb, Wartung und Reparatur von Technologien für erneuerbare Energie	Dazu zählen u.a.: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Photovoltaikanlagen</li> <li>&gt;&gt; Solarbetriebene Warmwasserpaneele</li> <li>&gt;&gt; Wärmepumpen</li> <li>&gt;&gt; Windturbinen</li> <li>&gt;&gt; Sonnenkollektoren</li> <li>&gt;&gt; Wärme- oder Elektroenergiespeicher</li> <li>&gt;&gt; Mikro-Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen</li> <li>&gt;&gt; Wärmetauscher/-rückgewinnungssysteme</li> </ul>
	Speicherung von Wärmeenergie	Dazu zählen u.a.: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Speicherung von Energie/Strom</li> </ul>
<b>Energieeffizienz in Gebäuden</b>  	Einzelne Renovierungsmaßnahmen die aus Installation, Wartung und Reparatur von energieeffizienten Geräten in Gebäuden bestehen	Dazu zählen: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Dämmung vorhandener Hüllenkomponente</li> <li>&gt;&gt; Austausch vorhandener Fenster durch neue, energieeffiziente Fenster</li> <li>&gt;&gt; Austausch vorhandener Außentüren durch neue, energieeffiziente Türen</li> <li>&gt;&gt; Installation und Austausch energieeffizienter Lichtquelle</li> <li>&gt;&gt; Installation, Austausch, Wartung und Reparatur von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage (HLK) sowie Warmwasserbereitungsanlagen</li> <li>&gt;&gt; Installation wasser- und energiesparender Küchen- und Sanitärarmaturen</li> </ul>
	Installation, Wartung und Reparatur von Geräten für die Messung, Regelung und Steuerung	Dazu zählen: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Zonierte Thermostate, intelligente Thermostatsysteme und Sensoren</li> <li>&gt;&gt; Systeme zur Gebäudeautomatisierung und -</li> </ul>

	Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden	steuerung, für Gebäudeenergiemanagement sowie Beleuchtungssteuerungs- und Energiemanagementsystemen » Intelligente Zähler für Gas, Wärme, Kälte und Strom » Fassaden- und Dachelemente mit Sonnenschutz- oder Sonnenregulierungsfunktion
<b>Nachhaltige Gebäude</b>  	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 Primärend-Energiebedarfs um mindestens 30 Prozent führen.
	Speicherung von Wärmeenergie	Dazu zählen u.a.: » Thermische Energiespeicher » Sensible Wärmespeicher » Latente Wärmespeicher » Thermochemische Energiespeicher
<b>Grüner Transport</b> 	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 Carcorts » Integration von E-Fahrrädern und Roller Sharing » Intelligente Ladesteuerungssysteme
	<b>Nachhaltige Wasser- und Abwasserbewirtschaftung</b>	Nachhaltige Infrastruktur für sauberes Trinkwasser und/oder Abwasserbehandlung, nachhaltige urbane



Entwässerungssysteme und  
Flussregulierung sowie andere  
Formen der  
Hochwasserminderung

- >> 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 Klimateffizienz
- >> Umweltfreundliche Reinigungsverfahren & Recyclingprogramme
- >> Bewertung und Dokumentation von ESG-Zielen und -Leistungen

## SOCIAL

Folgende Übersicht zeigt eine Liste der Kriterien für geeignete soziale Immobilienprojekte, die jeweils mit einer bestimmten Projektkategorie im Rahmen der SBP verbunden sind und mit dem jeweiligen SDG übereinstimmen.

SOCIAL PRINZIP / SDG	DEFINITION DER WIRTSCHAFTSTÄTIGKEITEN	KRITERIUM FÜR EIGNUNG
<b>Bezahlbarer Wohnraum</b>  	<p>Ankauf und Entwicklung von Grundstücken und Immobilien via Asset oder Share Deal und damit verbundene Tätigkeiten</p> <p>Konzeption und Entwicklung von Bauprojekten für Wohngebäude durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel zur Realisierung der Bauprojekte inklusive Ankauf der geeigneten Grundstücke und damit verbundene Tätigkeiten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Bauplatz erfüllt die Grundvoraussetzungen für sozialen Wohnbau. Fußläufige Erreichbarkeit (&lt; 1.000m) von: <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; öffentlichen Anbindungen</li> <li>&gt;&gt; Nahversorger</li> <li>&gt;&gt; Öffentlicher Grünraum oder Sportstätte</li> </ul> </li> <li>&gt;&gt; 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.<sup>5</sup></li> </ul>
<b>Bildungseinrichtungen</b> 	<p>Investitionen in den Bau oder die Modernisierung von Schulen, Kindergärten, Hochschulen und anderen Bildungseinrichtungen, um den Zugang zu qualitativ hochwertiger Bildung zu verbessern.</p>	<p>Dazu zählen u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; (Hoch-)Schulen</li> <li>&gt;&gt; Kindergärten</li> <li>&gt;&gt; Andere Bildungseinrichtungen</li> </ul>
<b>Soziale Integration und Gemeinschaftsentwicklung</b> 	<p>Sozioökonomische Durchmischung fördern und Orte für den Austausch schaffen durch Unterstützung von Projekten, die die soziale Integration fördern und das Zusammenleben in Gemeinschaften stärken</p>	<p>Dazu zählen u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Gemeinschaftszentren</li> <li>&gt;&gt; Sporteinrichtungen</li> <li>&gt;&gt; Kulturveranstaltungen</li> <li>&gt;&gt; Projekte zur Förderung von Vielfalt und Inklusion</li> <li>&gt;&gt; Projektentwicklungsprozess partizipativ gestalten sowie interdisziplinären Austausch fördern</li> <li>&gt;&gt; Quartiersentwicklungen mit Konzept zur sozialen Durchmischung</li> </ul>
<b>Zugang zur Grundversorgung mit sozialen Dienstleistungen</b>	<p>Investition in die Konzeption, Entwicklung und Realisierung von Projekten, die den Zugang zur Grundversorgung mit sozialen Dienstleistungen fördern.</p>	<p>Dazu zählen u.a.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt;&gt; Gesundheitszentren, Arztpraxen, sonstige Gesundheitsdienstleister</li> <li>&gt;&gt; Seniorenheime, Pflegeeinrichtungen oder seniorenfreundliches Wohnen</li> </ul>

<sup>5</sup> Beide Kriterien müssen erfüllt werden



- 
- >> Nachhaltige Quartiere (über 5.000 m<sup>2</sup>) mit Mehrwert für Umwelt und Gesellschaft
-

## AUSSCHLUSSKRITERIEN

Die Mittel werden gemäß den dargestellten Projektkriterien investiert. Zusätzlich wird hier nochmals festgehalten, dass Investments in die Geschäftsfelder **Atomkraft, Waffen und Rüstung, Fossile Brennstoffe, Tabak und Gentechnik** ausgeschlossen werden. Außerdem sind Projekte ausgeschlossen, die 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.

Gemäß den Ausschlusskriterien der UZ 49 Richtlinie für Nachhaltige Finanzprodukte werden die Immobilienprojekte, für deren Umsetzung die Nettoerlöse der Anleihe verwendet werden, während der Dauer der Verwendung dieser Nettoerlöse so geplant, gebaut und/oder genutzt, dass die klimaaktiv Basiskriterien (2020)<sup>[1]</sup> oder eines vergleichbaren anerkannten Standards, wie z.B. ÖGNI, (weitere „Kriterien“) bei der Projektumsetzung durch IFA, ihrer verbundenen Unternehmen, deren Projektpartner und/oder die AnlegerInnen zumindest ausreichend erfüllt werden können, andernfalls sind sie von einer Verwendung der Emissionserlöse zur Finanzierung dieser Projekte auszunehmen.

Die Kriterien können aus folgenden Teilbereichen bestehen:

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

Die Nettoerlöse der Anleihe werden zum Teil für den Ankauf von Immobilienprojekten verwendet werden, die zum Zeitpunkt des Ankaufs die Kriterien (noch) nicht erfüllen, nach Ansicht von IFA aber für eine Entwicklung und künftige Erfüllung der Kriterien geeignet sind. Für solche Immobilienprojekte erstellt IFA wirtschaftlich, rechtlich und steuerlich abgestimmte Durchführungskonzepte zur Entwicklung dieser Liegenschaften, die die Kriterien zumindest ausreichend erfüllen können. Die Beurteilung der Eignungs- und Ausschlusskriterien bezieht sich diesfalls auf die Eigenschaften der gemäß Durchführungskonzept von IFA fertiggestellten Gebäude. Die Kriterien werden daher bereits im Anfangsstadium der spezifischen Projekte definiert und regelmäßig auf Übereinstimmung überprüft.

<sup>[1]</sup> [https://www.klimaaktiv.at/dam/jcra548f46b-5dd4-464e-95eb-5c43bec46fb5/20201027\\_Brosch%C3%BCre%20Basiskriterien%202020\\_final.pdf](https://www.klimaaktiv.at/dam/jcra548f46b-5dd4-464e-95eb-5c43bec46fb5/20201027_Brosch%C3%BCre%20Basiskriterien%202020_final.pdf)

## PROZESS DER PROJEKTBEWERTUNG UND - AUSWAHL

Neue Projekte werden anhand der definierten Verwendung der Emissionserlöse ausgewählt und überprüft. Um zu gewährleisten, dass die Mittel auch tatsächlich nur in nachhaltige Projekte gemäß der vordefinierten Projektkriterien fließen, wird ein Sustainability Bond Committee etabliert. Dieses setzt sich aus Führungskräften bei IFA und/oder verbundenen Unternehmen zusammen. Das Sustainability Bond Committee wird aus Vertretern der folgenden Bereiche bestehen:

- >> Technik
- >> Controlling & Finance
- >> ESG

Das Sustainability Bond Committee ist verantwortlich dafür, dass die Nettoerlöse gemäß den oben erwähnten Spezifikationen investiert werden. Die Aufgaben des Committees inkludieren:

- >> Sicherstellung, dass Investitionen mit 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 Nettoeinnahmen werden jährlich auf Übereinstimmung mit diesem Framework überprüft;
- >> Überprüfung und Freigabe der Investition in neue Projekte, sowie – falls anwendbar – der Impact Berichterstattung und zusammenhängender Daten;
- >> Überprüfung und Freigabe bei Anpassungen und Änderungen des Sustainability Bond Frameworks.

## MANAGEMENT DER ERLÖSE

Es wird ein interner Managementprozess erstellt, um die Investments in bestehende Projekte sowie den Aufbau des Projektportfolios nachzuverfolgen und zu leiten. Die diesbezügliche Leitung und Nachverfolgung der Nettoerlöse der Anleihe werden von der Finanzabteilung der IFA 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.

## BERICHTERSTATTUNG

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

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

Zusätzlich plant das Unternehmen - je nach vorhandener Datenlage - über die ökologischen und sozialen Umweltauswirkungen der Investitionen und Projekte zu berichten. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Investitionen werden hier vor allem die folgenden Wirkungsindikatoren<sup>6</sup> anwendbar sein:

### KATEGORIE NACHHALTIGE GEBÄUDE

- >> Anzahl der durch die Emissionserlöse finanzierten Projekte
- >> Anzahl und Art der (geplanten) Gebäudezertifizierungen
- >> (Geplante) realisierte Fläche (m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche) 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
- >> Anzahl der Einzelpersonen bzw. Familien, die von gefördertem Wohnraum profitieren
- >> (Geplante) realisierte Fläche (m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche)
- >> (Geplante) realisierte Einheiten
- >> Durchschnittliche Mietkosten im Vergleich zu einem regionalen Mietpreisindex
- >> Durchschnittliche Wohnungspreise im Vergleich zu einem regionalen Kaufpreisindex

Je nach Projektkategorie können auch andere Wirkungsindikatoren aussagekräftig sein.

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

Die Emittentin wird sich bemühen, die Auswirkungen der einzelnen Projekte und Projektkategorien zu berechnen und zu aggregieren, sofern dies möglich ist. Auf die Verfügbarkeit von Informationen und Daten wird bei der qualitativen bzw. quantitativen Berichterstattung Rücksicht genommen.

<sup>6</sup> Da die Nettoerlöse der Anleihe zum Teil bereits für den Ankauf und Konzeption von Immobilienprojekten verwendet werden, wird sich die Berichterstattung auf die erwarteten Wirkungsindikatoren bei Fertigstellung der Gebäude beziehen.

## EXTERNE VERIFIZIERUNG

IFA plant eine Second Party Opinion zu diesem Framework zu beauftragen. Die Second Party Opinion wird gemeinsam mit diesem Dokument und dem Anleiheprospekt veröffentlicht. Zusätzlich wird die Übereinstimmung der gem. diesem Framework emittierten Anleihe mit den Anforderungen der Richtlinie UZ 49 für Nachhaltige Finanzprodukte von einer qualifizierten Prüfstelle verifiziert. Es wird jährlich eine externe Überprüfung der Konformität des Sustainability Bonds mit den Anforderungen der Richtlinie UZ 49 angestrebt.

## DISCLAIMER

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

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

Schäden, die aus der Verwendung dieses Dokuments oder seines Inhalts oder anderweitig in Verbindung mit diesem Dokument entstehen.

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

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