



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

Wien, am 11.09.2024

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**

### **SECOND-PARTY OPINION VON FSG SUSTAINABLE GMBH**

<b><u>VORWORT</u></b>	<b>3</b>
<u>Die Rolle des Verfassers der SPO</u>	3
<u>Ein nachhaltiges Unternehmen</u>	3
<u>Beitrag zu den SDGs</u>	5
<b><u>SUSTAINABILITY BOND und SUSTAINABILITY BOND FRAMEWORK</u></b>	<b>8</b>
<u>Konformität mit international anerkannten Kriterien</u>	9
<b><u>VERWENDUNG DER EMISSIONSERLÖSE</u></b>	<b>9</b>
<u>Eignungskriterien für nachhaltige Projekte und Wirtschaftstätigkeiten</u>	11
<b><u>PROZESS DER PROJEKTBEWERTUNG UND -AUSWAHL</u></b>	<b>15</b>
<u>Ausschlusskriterien</u>	16
<b><u>MANAGEMENT DER ERLÖSE</u></b>	<b>17</b>
<b><u>BERICHTERSTATTUNG</u></b>	<b>17</b>
<b><u>EXTERNE VERIFIZIERUNG</u></b>	<b>18</b>
<u>Näheres zur SPO-durchführenden Stelle und ihrer Prüfmethodik</u>	18
<u>Offenlegung für externe Prüfungen</u>	20
<b><u>FAZIT</u></b>	<b>20</b>
<b><u>DISCLAIMER</u></b>	<b>23</b>
<b><u>KONTAKT</u></b>	<b>24</b>

## VORWORT

### Die Rolle des Verfassers der SPO

IFA Institut für Anlageberatung (weilers „IFA“) hat die FSG Sustainable GmbH (weilers „FSG“) beauftragt, IFA durch die Bewertung von Kernelementen ihres Sustainability Bonds 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 2021<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 Richtlinien 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.

Als Teil dieses Engagements führte FSG Gespräche mit verschiedenen Mitgliedern der Nachhaltigkeits- und Management-Teams von IFA, um die Nachhaltigkeitsauswirkungen der Geschäftsprozesse des Unternehmens und die geplante Verwendung der Erlöse aus dem Sustainability Bond (Nachhaltigkeitsanleihe) zu dokumentieren. FSG prüfte auch relevante öffentliche und interne Dokumente und gibt hiermit ihre Stellungnahme ab.

Diese SPO wurde vor der Emission einer Nachhaltigkeitsanleihe der Emittentin verfasst und enthält die Stellungnahme von FSG zum IFA Sustainability Bond Framework vom 9. September 2024 und sollte in Verbindung mit diesem Framework gelesen werden.

### Ein nachhaltiges Unternehmen

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.

---

<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%20024.pdf>

<sup>5</sup> <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2022-updates/External-Review-Guidelines-June-2022-280622.pdf>

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 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>6</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.

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

Auf Basis der Agenda 2030 der Vereinten Nationen definierte IFA die folgenden acht Ziele, bei denen das Unternehmen im Rahmen seiner 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. IFA sieht sich verpflichtet, diesen Ansatz in ihren Projekten zu integrieren, um somit einen bedeutenden Beitrag zur Förderung eines gesunden Lebens und des Wohlbefindens der Menschen zu leisten. Bei der Quartiersentwicklung stellt das Unternehmen sicher, dass Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, wie Krankenhäuser, Kliniken und Apotheken gut erreichbar sind. Darüber hinaus wird in den Quartieren Raum für Präventions- und Gesundheitsprogramme integriert.

Das Ziel von **SDG 4 „Hochwertige Bildung“** ist es, eine inklusive, gleichberechtigte und hochwertige Bildung für alle Menschen zu gewährleisten und das lebenslange 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. IFA trägt dazu bei, indem sie hochwertige Bildungs- und Lernangebote wie Schulen, Kindergärten und Bibliotheken sowie Community-Zentren, die als Ort für Weiterbildung und soziale Interaktion dienen, in ihren Projekten mitdenkt. Darüber

<sup>6</sup> <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/PDF/?uri=CELEX:32020R0852>

hinaus kann IFA durch die Schaffung barrierefreier Bildungsumgebungen den Zugang für Menschen mit Behinderung und besonderen Bedürfnissen verbessern.

**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.

**SDG 9 „Industrie, Innovation und Infrastruktur“** 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 der IFA-Unternehmensbeteiligung an der Adomo Gruppe trägt sie dazu bei, indem das Unternehmen effiziente Lösungen implementiert und finanzielle Unterstützung anbietet.

**SDG 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.

## **SUSTAINABILITY BOND und SUSTAINABILITY BOND FRAMEWORK**

Im ersten Schritt wird in Anlehnung an die SDGs ein Rahmen mit verpflichtenden Leitlinien – das Sustainability Bond Framework – 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. Er 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. 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.

### **Konformität mit international anerkannten Kriterien:**

Das Sustainability Bond Framework der IFA beschreibt folgende Kernkomponenten:

- Verwendung der Emissionserlöse (Use of Proceeds),
- Prozess der Projektbewertung und -auswahl (Process for Project Evaluation & Selection),
- Management der Erlöse (Management of Proceeds),
- Berichterstattung (Reporting) sowie
- externe Verifizierung (External Reviews).

Darüber hinaus orientiert sich das Sustainability Bond Framework an den Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (SDGs) und an der EU-Taxonomie, soweit diese jeweils anwendbar sind.

FSG ist der Ansicht, dass das Sustainability Bond Framework der IFA glaubwürdig und effektiv ist und mit den Grundsätzen der ICMA übereinstimmt.

In den folgenden Abschnitten wird das Sustainability Bond Framework der IFA in Hinblick auf die Konformität mit den Kernkomponenten der ICMA-Principles (Verwendung der Emissionserlöse, Prozess der Projektbewertung und -auswahl, Management der Erlöse, Berichterstattung) bewertet.

### **VERWENDUNG DER EMISSIONSERLÖSE**

Die Verwendung der Emissionserlöse ist ein Kernstück der Prinzipien eines Sustainability Bonds.

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 Projektkriterien 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 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

Die folgende Übersicht zeigt, zu welchen SDGs mittels der finanzierten Projekte je geeigneter grüner oder sozialer Projektkategorie gem. ICMA-Principles ein signifikanter Beitrag geleistet wird:

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

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

Tabelle 1. Beitrag zu den SDGs

Da die Emissionserlöse vollständig oder teilweise für eine Refinanzierung verwendet werden, empfiehlt die FSG der IFA den Anteil der refinanzierten Projekte am Gesamtportfolio in der jährlichen Berichterstattung offenzulegen.

Die GBP und SBP nennen Beispiele für entsprechend geeignete grüne und soziale Projektkategorien, wie z.B. die Investition in grüne Gebäude (GBP) und bezahlbaren Wohnraum (SBP), welche auch in dem Sustainability Bond Framework der IFA Eingang finden.

Folgende Kriterien für geeignete nachhaltige Projekte wurden im Sustainability Bond Framework der IFA definiert:

### Eignungskriterien für nachhaltige Projekte und Wirtschaftsaktivitäten

Tabelle 2 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 Erlöse 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 die Messung, Regelung und Steuerung der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.	Dazu zählen u.a. zonierte Thermostate, intelligente 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 Primärend-Energiebedarfs 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 Klimateffizienz, 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	Bauplatz erfüllt die Grundvoraussetzungen für sozialen Wohnbau. Fußläufige Erreichbarkeit (< 1.000m) von: >> öffentlichen Anbindungen >> Nahversorger

	<p>von Bauprojekten für Wohngebäude durch Zusammenführung finanzieller, technischer und materieller Mittel zur Realisierung der Bauprojekte inklusive Ankauf der geeigneten Grundstücke und damit verbundene Tätigkeiten.</p>	<p>&gt;&gt; Öffentlicher Grünraum oder Sportstätte 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.</p>
<p>Bildungseinrichtungen</p>	<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. (Hoch-) Schulen, Kindergärten, andere Bildungseinrichtungen.</p>
<p>Soziale Integration und Gemeinschaftsentwicklung</p>	<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. Gemeinschaftszentren, Sporteinrichtungen, Kulturveranstaltungen, Projekte zur Förderung von Vielfalt und Inklusion, Projektentwicklungsprozess partizipativ gestalten sowie interdisziplinären Austausch fördern, Quartiersentwicklungen mit Konzept zur sozialen Durchmischung.</p>
<p>Zugang zur Grundversorgung mit sozialen Dienstleistungen</p>	<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. Gesundheitszentren, Arztpraxen, sonstige Gesundheitsdienstleister, Seniorenheime, Pflegeeinrichtungen oder seniorenfreundliches Wohnen, Nachhaltige Quartiere (über 5.000 m<sup>2</sup>) mit Mehrwert für Umwelt und Gesellschaft.</p>

*Tabelle 2. Kriterien für geeignete nachhaltige Projekte*

FSG geht davon aus, dass Investitionen in den förderfähigen Kategorien zu positiven ökologischen und/oder sozialen Auswirkungen führen und die UN-Ziele für nachhaltige Entwicklung fördern.

## PROZESS DER PROJEKTBEWERTUNG UND -AUSWAHL

### Projektgenehmigung

Neue Projekte werden anhand der definierten Verwendung der Emissionserlöse ausgewählt und überprüft. Für jedes förderfähige Projekt analysiert ein Sustainability Bond Committee (siehe unten) alle materiellen und finanziellen Informationen und prüft, ob das Projekt mit den vordefinierten Projektkriterien übereinstimmt.

### Projektüberwachung

Um zu gewährleisten, dass die Mittel auch tatsächlich nur in nachhaltige Projekte gemäß den vordefinierten Projektkriterien fließen, wird ein Sustainability Bond Committee etabliert. Dieses setzt sich aus Führungskräften der 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 dafür verantwortlich, dass die Nettoerlöse gemäß den oben erwähnten Spezifikationen investiert werden.

### Projektprüfung

Das Sustainability Bond Committee stellt sicher, dass die geplanten und bereits durchgeführten Investitionen mit den Vorgaben der Verwendung der Emissionserlöse übereinstimmen. Das Sustainability Bond Committee gibt Desinvestments frei und führt Refinanzierungen zurück, falls Projekte nicht mehr den Eignungskriterien entsprechen sollten. Das Portfolio und die Allokation der Emissionserlöse werden jährlich auf Übereinstimmung mit dem Framework überprüft.

Weiters überprüft das Sustainability Bond Committee Investitionen in neue Projekte und gibt diese frei, und ist – falls anwendbar – für die Impact-Berichterstattung und den damit zusammenhängenden Daten verantwortlich.

Auch die Überprüfung und Freigabe von Anpassungen und Änderungen des Sustainability Bond Frameworks unterliegen dem Sustainability Bond Committee.

### Interne Prozesse zur separaten Verbuchung und Verwendung der Erlöse aus den Sustainability Bonds

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. Der Investor wird auch darüber informiert, welche Finanzinstrumente für die vorübergehend geparkten Gelder, die noch nicht in Projekte geflossen sind, verwendet werden.

FSG ist der Ansicht, dass der Projektbewertungs- und -auswahlprozess der Marktpraxis entspricht.

## AUSSCHLUSSKRITERIEN

Die Mittel werden gemäß den dargestellten Projektkriterien investiert. Zusätzlich wird im Sustainability Bond Framework 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.

Gemäß den Ausschlusskriterien der Richtlinie UZ 49 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>7</sup> bei der Projektumsetzung durch IFA, ihre verbundenen Unternehmen und deren Projektpartner zumindest ausreichend erfüllt werden können, andernfalls werden sie von einer Verwendung der Emissionserlöse zur Finanzierung dieser Projekte ausgenommen.

Gebäude, die in den unten angeführten Bereichen keinen signifikanten, den klimaaktiv Basiskriterien mindestens entsprechenden Nachhaltigkeitsbeitrag leisten, müssen daher von einem Investment ausgeschlossen werden:

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

---

<sup>7</sup> [https://www.klimaaktiv.at/dam/jcr:a548f46b-5dd4-464e-95eb-5c43bec46fb5/20201027\\_Brosch%C3%BCre%20Basiskriterien%202020\\_final.pdf](https://www.klimaaktiv.at/dam/jcr:a548f46b-5dd4-464e-95eb-5c43bec46fb5/20201027_Brosch%C3%BCre%20Basiskriterien%202020_final.pdf)

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

### **MANAGEMENT DER ERLÖSE**

IFA hat der FSG den folgenden Prozess für die Verwaltung der Erlöse aus ihrem Sustainability Bond offengelegt.

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 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 Verwendung der Emissionserlöse wird einmal jährlich veröffentlicht und die damit finanzierten Projekte richten sich nach dem Sustainability Bond Framework. Allfällige Änderungen der geltenden Bestimmungen werden im jährlichen Reporting und in den jährlichen Veröffentlichungen berücksichtigt. Dies steht im Einklang mit der Marktpraxis.

### **BERICHTERSTATTUNG**

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 umwelt- und sozialpolitischen Auswirkungen der Investitionen und Projekte zu berichten. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Investitionen werden hier vor allem die folgenden Wirkungsindikatoren 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
- (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.

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

FSG ist der Ansicht, dass die Allokations- und Impact-Berichterstattung der IFA mit der Marktpraxis übereinstimmt.

## EXTERNE VERIFIZIERUNG

Eine externe Verifizierung ist aus Sicht der ICMA-Principles eine Kernempfehlung für eine erhöhte Transparenz.

Die Second Party Opinion zum Sustainability Bond Framework wird gemeinsam mit dem Framework und dem Anleiheprospekt veröffentlicht. Zusätzlich wird die Übereinstimmung des Sustainability Bonds 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.

### **Näheres zur SPO-durchführenden Stelle und ihrer Prüfmethodik:**

Die Second Party Opinion wird nach den Grundsätzen der ICMA (ICMA-Principles) erstellt, wobei auf die Bestimmungen des UZ 49 ebenfalls Bedacht genommen wird. Weiters orientiert sich FSG an den „Richtlinien für externe Prüfungen von Green Bonds“ 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.

Diese unabhängige Second Party Opinion zum Sustainability Bond der IFA wurde nach der FSG-Methodik und in Übereinstimmung mit den ICMA-Principles 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 (WPFG), 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.

### **Offenlegung für externe Prüfungen**

Wie die ICMA-Principles empfehlen, wird diese SPO zum Zeitpunkt der Emission zusammen mit dem Sustainability Bond Framework der IFA auf der Homepage der IFA ([www.ifainvest.at](http://www.ifainvest.at)) veröffentlicht.

### **FAZIT**

*Mit ihrem Sustainability Bond möchte IFA Projekte finanzieren, welche in die grünen und/oder sozialen Projektkategorien eingestuft werden können.*

*Dafür hat IFA ein Sustainability Bond Framework ausgearbeitet, welches beabsichtigt nachhaltige Anleihen zu emittieren und die Erlöse zur Finanzierung oder Refinanzierung bestehender und/oder zukünftiger Projekte zu verwenden, von denen erwartet wird, dass sie u.a. bezahlbaren Wohnraum bereitstellen und positive Auswirkungen auf die Umwelt haben, den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck des IFA-Gebäudebestands reduzieren, die Nutzung erneuerbarer Energien und einen kohlenstofffreien Transport fördern.*

*Durch die Konzentration auf solche Bereiche zielt IFA auf die Bemühungen zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung in der Immobilienbranche ab, die erheblich von der Minderung weiterer negativer Umweltauswirkungen profitieren würde, sowie auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Bevölkerungsgruppen.*

*Das Sustainability Bond Framework der IFA steht im Einklang mit den Best Practices und Normen des Marktes, wie den ICMA-Principles. IFA folgt dem Ansatz, die Verwendung von Erlösen zu verfolgen, zu prüfen und offenzulegen. Darüber hinaus wird IFA eine externe Verifizierung auf jährlicher Basis anstreben, um sicherzustellen, dass die für die Anleihe ausgewählten Projekte die Eignungskriterien des Sustainability Bond Frameworks der Anleihe erfüllen. All diese Elemente unterstreichen die Glaubwürdigkeit dieses Sustainability Bonds.*

*FSG ist der Ansicht, dass diese Vision für die ökologische und soziale Leistung mit den gewünschten Zielen dieses Sustainability Bonds übereinstimmt.*

*IFA listet Energieeffizienz, erneuerbare Energie, nachhaltige Gebäude, grünen Transport sowie nachhaltige Wasser- und Abwasserbewirtschaftung als ökologische Projektbereiche auf, die durch die Erlöse des Sustainability Bonds finanziert werden sollen. FSG betrachtet diese Projektkriterien als ökologisch äußerst bedeutsam, da sie die urbanen Umweltauswirkungen der Städte mindern. Weiters definiert IFA soziale Projektkategorien, welche einen wichtigen sozialen Beitrag für die Gesellschaft leisten. Beide Gruppen der Projektkategorien sind im Sinne der ICMA-Principles.*

*Seitens IFA werden Maßnahmen getroffen, welche sicherstellen, dass die Gelder ausschließlich für die angedachten Projektkategorien eingesetzt werden.*

*Der Prozess für die Auswahl von nachhaltigen Projekten wurde im Sustainability Bond Framework offengelegt. Konkret wurde erklärt, nach welchen Kriterien u.a. gemäß ICMA-Principles Projekte für die Sustainability Bonds ausgesucht und welche ökologischen und/oder sozialen Ziele mit den Investitionen verfolgt werden.*

*Der Prozess der Projektbewertung und -auswahl wird durch IFA gegenüber den AnlegerInnen im Sustainability Bond Framework klar kommuniziert. Demnach werden die nachhaltige Zielsetzung und die Vorgehensweise zur Bestimmung von geeigneten grünen und/oder sozialen Projekten transparent gemacht. Dazu zählen die jeweiligen Eignungskriterien, mögliche Ausschlusskriterien sowie andere Maßnahmen zur Identifikation und Steuerung potenzieller ökologischer Risiken in Zusammenhang mit den grünen Projekten.*

*Die Erlöse aus dem Sustainability Bond werden gemäß ICMA-Principles getrennt auf einem Emissions-/Unterkonto verwaltet, aus dem über die Laufzeit der Anleihe Gelder für die zu finanzierenden nachhaltigen Projekte ausgezahlt werden und auf das die Mittel wieder zurückfließen. Der Investor wird auch darüber informiert, welche Finanzinstrumente für die vorübergehend geparkten Gelder, die noch nicht in Projekte geflossen sind, genutzt werden.*

*Die Emittentin wird zudem, solange dies nicht durch Vertraulichkeitsvereinbarungen behindert ist, einmal jährlich alle Projekte offenlegen, in welche die Gelder aus der Anleihe investiert wurden. Dieser Informationsoffenlegung wird ebenfalls eine Beschreibung der Projekte beigefügt. Die ökologischen Auswirkungen werden qualitativ beschrieben und, wo möglich, quantitativ gemessen. So wird die Reduktion der Treibhausgasemissionen offengelegt werden. So werden z. B. die erwarteten CO<sub>2e</sub> Einsparungen im Betrieb der fertiggestellten Gebäude und durchschnittliche Mietkosten im Vergleich zu einem regionalen Mietpreisindex offengelegt werden. Ebenso werden Informationen darüber zur Verfügung gestellt, ob es sich um die Refinanzierung eines bestehenden Projekts handelt.*

*Darüber hinaus war IFA an keinen wesentlichen Kontroversen oder Vorfällen im Zusammenhang mit Umweltfragen beteiligt. FSG ist der Meinung, dass IFA stark umwelt- und sozial-orientiert und gut positioniert ist.*

*Die Aktivitäten der Emittentin stehen nicht in Verbindung mit Rüstungsgütern, Kinderarbeit, Nuklearenergie, fossilen Brennstoffen, Tabak oder Gentechnik. Für den Sustainability Bond der IFA gelten Ausschlusskriterien, wie Atomkraft, Waffen und Rüstung, Fossile Brennstoffe, Tabak und Gentechnik. Zusätzlich sind Projekte ausgeschlossen, die im Zusammenhang mit Arbeitsrechtverstößen, Kinderarbeit oder Menschenrechtsverstößen in Verbindung stehen. Außerdem werden weitere projektbezogene Ausschlusskriterien gemäß UZ 49 angewendet.*

*Die Emittentin kann ausweisen, dass ihre Aktivitäten konform mit den UNO-Leitprinzipien für*

*Wirtschaft und Menschenrechte sind.*

*FSG bestätigt hiermit, dass das Sustainability Bond Framework der IFA in Anlehnung an die Sustainable Development Goals für die Emission der nachhaltigen Anleihen definiert wurde. Bei der Erstellung wurden einerseits die GBP, SBP sowie SBG der ICMA berücksichtigt, aber auch neueste Rechtsentwicklungen auf EU-Ebene, wie die EU-Taxonomie, sowie die Richtlinien zum Österreichischen Umweltzeichen 49 für Nachhaltige Finanzprodukte sind in das Framework eingeflossen. Dadurch wird gewährleistet, dass die Erlöse der Emission tatsächlich für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten verwendet werden.*

*FSG bestätigt hiermit, dass die Nachhaltigkeitsanleihe der Emittentin im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie der IFA steht. Darüber hinaus bestätigt die FSG die Ausrichtung des Sustainability Bonds der Emittentin an den ICMA-Principles sowie an der EU-Taxonomie. Die Nachhaltigkeitsqualität der Auswahlkriterien hinsichtlich ökologischer und sozialer Aspekte wurde positiv bewertet.*

## **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 09.09.2024 und sollte in Verbindung mit dem Framework gelesen werden. Die SPO von FSG befasst sich mit den erwarteten Auswirkungen der gem. 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.*

*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.*

*Die von FSG im Rahmen dieser SPO zur Verfügung gestellten Informationen sind nicht als Erklärung, Zusicherung, Garantie oder Argument für oder gegen die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität von Tatsachen oder Aussagen und damit zusammenhängenden Begleitumständen anzusehen, die IFA oder die Emittentin für die Erstellung der SPO zur Verfügung gestellt hat.*

*Folglich dient diese SPO nur zu Informationszwecken und FSG übernimmt keinerlei Haftung für den Inhalt der SPO und/oder jegliche Haftung für Schäden, die sich aus der Verwendung dieser SPO und/oder der darin enthaltenen Informationen ergeben.*

*Da die SPO auf Informationen basiert, die von IFA oder der Emittentin 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 Emittentin oder 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)

