

Informationen gemäß Art. 3 VO (EU) 2019/2088 zu den Strategien zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungsprozessen

Nachhaltigkeitsrisiken bezeichnen Ereignisse oder Bedingungen in Bezug auf Nachhaltigkeitsfaktoren, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert von Vermögenswerten bzw. auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie die Reputation eines Unternehmens haben könnten.

Nachhaltigkeitsrisiken bei Immobilienfonds sind nicht als eigenständige Risikoart zu betrachten, sondern werden in den bestehenden Risikokategorien abgebildet, da sie auf bestehende Risikoarten einwirken, denen der Immobilienfonds potenziell ausgesetzt ist.

Von der Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH („Bank Austria Real Invest“) werden Nachhaltigkeitsrisiken in Bezug auf folgende Nachhaltigkeitsfaktoren als relevant angesehen:

- Umwelt (wie z.B. Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, Vermeidung/Verminderung der Umweltverschmutzung – „Environment“)
- Soziale und Arbeitnehmer:innenbelange (wie z.B. Einhaltung anerkannter arbeitsrechtlicher Standards, Einhaltung des Arbeitnehmer:innenschutzes und Gesundheitsschutzes – „Social“)
- gute Unternehmensführung (wie z.B. Bekämpfung von Bestechung und Korruption, Einhaltung der einschlägigen Gesetze und Vorschriften – „Governance“).

Die Strategien zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei ihren Investitionsentscheidungsprozessen sind in der Bank Austria Real Invest in bereits bestehenden Prozessen zur Eignungsprüfung potenzieller Investments (Veranlagungen) implementiert, sodass sie im Rahmen von Investitionsentscheidungen entsprechende Berücksichtigung finden.

Gutachten/Zertifikate

Diese Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken erfolgt zum Beispiel durch externe Begutachtung im Rahmen des Ankaufsprozesses von Immobilien.

Vorzugsweise werden Immobilien für den Immobilienfonds erworben, die die Kriterien erfüllen, welche für eine positive Beurteilung bzgl. Taxonomiekonformität bzw. ein klimaaktiv Zertifikat oder ein ÖGNI Zertifikat erforderlich sind. Vorgenannte Beurteilungen sowie Zertifikate definieren Vorgaben in puncto Kennzahlen zu Faktoren, welche auch aus Sicht des Risk Managements Auslöser von Nachhaltigkeitsrisiken im Bereich Umwelt, wie zum Beispiel Primärenergiebedarf, oder im Bereich Soziales, wie zum Beispiel Nahversorgungseinrichtungen, darstellen können.

Investment Management und Risk Management verwenden im Ankaufsprozess von Immobilien Prüflisten, welche die Mindestanforderungen an Immobilien abbilden. Risk Management überwacht die Einhaltung dieser Mindestanforderungen im Immobilienankaufsprozess.

Evaluierung von Nachhaltigkeitsrisiken im Zusammenhang mit Klimawandel

In der Bank Austria Real Invest werden unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Interessen der Anleger:innen laufend geeignete Prozesse, Maßnahmen zur Minimierung der Nachhaltigkeitsrisiken im Zusammenhang mit Auswirkungen des Klimawandels evaluiert und optimiert.

Hierzu hat Risk Management einen internen Prozess etabliert, im Zuge dessen vor Ankauf jeden Objekts bzw. bei Planung von Neubauprojekten objektrelevante Informationen zu potenziellen Klimarisiken von externen Quellen abgefragt und im Rahmen der Risikobeurteilung zu dem spezifischen Objekt erhoben werden. Ziel ist, die Risiken zu beurteilen und bei gegebenenfalls zu entwickelnden Mitigationsstrategien, diese zu unterstützen.

Nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Auf Ebene des Unternehmens berücksichtigt die Bank Austria Real Invest die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren als indikative Faktoren im Investmentprozess. Dies umfasst die Erhebung relevanter Daten hierzu, sofern die Vollständigkeit gelieferter Daten sowie deren Qualitätssicherung sichergestellt ist, und deren Integration in das

bestehende Risikomonitoring. (Nähere Informationen zu den Nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren finden sich im Dokument gem. Art. 4 SFDR auf der Bank Austria Real Invest Website unter dem Punkt „Nachhaltigkeit“).

Im Zuge dieser Erhebung werden zu Immobilien beispielsweise die folgenden Daten erhoben:

- Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen,
- Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz,
- Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde.

Risk Management bezieht diese Daten in bestehende Prozesse mit ein, da diese angeführten Faktoren aus Risk Management Sicht relevante umweltbezogene Nachhaltigkeitsrisiken darstellen. Beispielsweise umfassen Vorgaben unter anderem den Ausschluss von Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen.

Kontaminierung Boden

Risk Management ist bereits seit Langem in die auch durch die Mündelsicherheit des Real Invest Austria erforderliche Prüfung des Bodens auf Kontaminierung im Rahmen des Ankaufsprozesses eingebunden. Dieser Prozess dient auch der Verhinderung umweltbezogener Nachhaltigkeitsrisiken durch Ausschluss einer solchen Kontaminierung des Bodens.

Mieterprüfung

Im Zuge der etablierten Prüfung der (gewerblichen) Mieter:innen sind Risk Management und Compliance eng in den Prozess eingebunden, der verhindern soll, dass Nachhaltigkeitsrisiken in Form von Governance Risiken im Zuge der Vermietung eingegangen werden.

Dieser Prüfprozess umfasst folgende Prüfböcke, welche in Abhängigkeit der geplanten Nutzung und Umfang der angemieteten Fläche zu analysieren sind. Das Prüfverfahren definiert sowohl Mindest- als auch Ausschlusskriterien.

Hinsichtlich aller potenzieller Mieter:innen erfolgt:

- 1) Check in Bezug auf Sanktionierung (Negativliste): Ein positives Resultat endet in Ablehnung.
- 2) Analyse hinsichtlich potenzieller Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, um Compliancerisiken zu mitigieren.

Des Weiteren werden

- 1) gewerbliche Mietinteressent:innen zusätzlich hinsichtlich der Geschäftstätigkeit des jeweiligen Unternehmens analysiert, u.a. auch um potentielle Reputationsrisiken zu vermeiden und
- 2) jene Mieter:innen, die einen wesentlichen Anteil ihrer Umsätze in beispielsweise folgenden Branchen erzielen grundsätzlich abgelehnt:
 - Handel mit oder Produktion von kontroversiellen Waffen, Kernwaffen oder moralisch nicht akzeptierbaren Waffen;
 - Produktion und Förderung von Kohle und Energieerzeugung aus thermischer Kohle;
 - Gewinnung von Kohlenwasserstoffen mit kontroversiellen Techniken oder in Regionen, wo dies hohe Umweltauswirkungen hätte.

Im Bereich Soziales und Unternehmensführung sind für gewerbliche Mietinteressent:innen ebenfalls risikobedingte Ausschlusskriterien definiert, welche sich unter anderem auf Menschenrechtsverletzungen, Arbeitsrechtsverletzungen, Umweltkatastrophen, Kartellbildung oder Korruption beziehen.

Dieser Ausschluss ist aus Sicht des Risk Managements wesentlich, um Nachhaltigkeitsrisiken ex-ante zu begrenzen, d.h. Compliance- und Reputationsrisiken aus der Vermietung an solche Personen und Unternehmen zu vermeiden.

Gegenparteiprüfung mittels Negativlisten

Im Zuge des Ankaufes werden sowohl der Verkäufer als auch sonstige im direkten Vertragsverhältnis stehende Vertragsparteien detailliert geprüft, indem sowohl die Gegenpartei selbst als auch deren wirtschaftliche Eigentümer:innen gegen Sanktionslisten gescreent werden.

Ergänzend erfolgt auch hier eine Beurteilung des Risikos bzgl. Geldwäsche- und Terrorismusfinanzierung sowie Anti-Bribery & Corruption. Die vorgenannten Risiken sind aus Sicht von Risk Management unter Nachhaltigkeitsfaktoren aus dem Bereich Governance zu subsumieren.

Version	Datum	Inhalt
Version 1	28.06.2023	Erstveröffentlichung
Version 2	16.10.2023	Textliche Präzisierungen. Ergänzung Compliance & Reputationsrisiken.
Version 3	11.12.2024	Klarstellungen zum Ankaufprozess und Überarbeitung Prozess Mieterprüfung und Zertifikatsanforderung