

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. Vor dem Hintergrund einer zukunftssicheren Veranlagung unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken im besten Interesse der Anleger:innen wurden grundsätzlich Mindestanforderungen an Immobilien definiert. Vorzugsweise werden Immobilien für den Immobilienfonds erworben, die die Kriterien erfüllen, welche für eine positive externe Stellungnahme bzgl. Taxonomiekonformität bzw. ein klima**aktiv** Zertifikat von zumindest Bronze oder ein ÖGNI Zertifikat von zumindest Bronze erforderlich sind. Vorgenannte Stellungnahmen/Gutachten 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 zur Umsetzung der Risikostrategievorgaben eine Ankaufchecklist. Risk Management überwacht deren Einhaltung im Rahmen der Vertragsfreigabe.

Evaluierung von Nachhaltigkeitsrisiken im Zusammenhang mit Klimawandel

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

Hierzu hat Risk Management einen internen Prozess etabliert, im Zuge dessen vor Ankauf jeden Objekts bzw. vor Planung einer Projektentwicklung objektrelevante Informationen zu potenziellen Klimarisiken unter anderem aus dem Portal HORA abgefragt und im Rahmen der Risikobeurteilung zu dem spezifischen Objekt berücksichtigt werden. Sollten abgefragte Daten relevante Nachhaltigkeitsrisiken indizieren, vermerkt Risk Management dies in der Risikobeurteilung zum Ankaufsantrag, weist auf das diesbezüglich erhöhte Risiko aus der geplanten Transaktion hin und fordert gegebenenfalls Mitigationsmaßnahmen ein.

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. Im Zuge dieser Erhebung werden zu Immobilien 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 eine Investition in Objekte, welche die obengenannten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren vorweisen, aus Risk Management Sicht signifikante, umweltbezogene Nachhaltigkeitsrisiken bedingen sowie die zukunftssichere Bewirtschaftung der Objekte im besten Interesse der Anleger:innen erschweren können. Auch zur Verringerung dieser Nachhaltigkeitsrisiken wurde die oben angeführte Ankaufcheckliste erstellt. Vorgaben umfassen 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, damit die dadurch bedingten Nachhaltigkeitsrisiken (gegebenenfalls Abwertung des Objektwertes) vermieden werden.

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 Ankaufprozesses inklusive der Vertragsfreigabe 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 ist Risk Management durch seine Vertragsfreigabe 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.

Alle potenziellen Mieter:innen werden hinsichtlich folgender Parameter analysiert:

- 1) Check Negativliste Sanktionierung. Ein positives Resultat endet in Ablehnung.
- 2) Ergänzend werden Mietinteressent:innen hinsichtlich potenzieller Risiken der Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung analysiert. Ein positives Resultat in Form eines hohen Risikos resultiert in Ablehnung.

Gewerbliche Mietinteressent:innen werden weiters hinsichtlich der Geschäftstätigkeit des jeweiligen Unternehmens analysiert und jene als Mieter:innen grundsätzlich abgelehnt, die einen wesentlichen Anteil ihrer Umsätze in folgenden Branchen erzielen:

- Produktion und Förderung von Kohle und Energieerzeugung aus thermischer Kohle (>10 % der Umsätze).
- Produktion von oder Handel mit umstrittenen Waffen (z. B. Landminen, chemische Waffen, >0 % der Umsätze).
- Produktion von Atomenergie (>15 % der Umsätze).
- kontroverielle Förderungsmethoden von fossilen Brennstoffen (z.B. Fracking, Arktisches Öl etc.) (>10% der Umsätze).

- Produktion von Tabak (>15 % der Umsätze).
- Produktion von Alkohol (>15 % der Umsätze).
- Produktion von Pornographie (>15 % der Umsätze).
- Glückspiel (>15 % der Umsätze).
- Waffenerzeugung (>5 % der Umsätze).
- Genetisch manipulierte Organismen (>5 % der Umsätze).
- Tierversuche (>5 % der Umsätze, ausgenommen für die Entwicklung von Medikamenten).

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 sowie 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 (z.B. Totalunternehmer oder Generalunternehmer) 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 die Kategorie Governance von Nachhaltigkeitsrisiken zu subsumieren.

Zur Verringerung dieser Nachhaltigkeitsrisiken gibt es in Bank Austria Real Invest Checklisten und Risk Management überwacht die Einhaltung der Vorgaben derselben im Rahmen der Vertragsfreigabe.