



Strategie zur Berücksichtigung negativer Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsindikatoren

EURAMCO Invest ermöglicht privaten und institutionellen Anlegern den Zugang zu hochwertigen Sachwertinvestments in den Bereichen Immobilien und Erneuerbare-Energien Anlagen. Durch unseren ganzheitlichen Ansatz wollen wir soziale und ökologische Aspekte unserer Produkte nachhaltiger gestalten und dadurch die langfristige wirtschaftliche Attraktivität unserer Produkte erhöhen.

Wir berücksichtigen negative Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsindikatoren über den kompletten Lebenszyklus einer Investition. Dabei versuchen wir, den besonderen Herausforderungen jeder Assetklasse Rechnung zu tragen. Zudem gilt es zu beachten, dass die von uns angebotenen Investmentlösungen nicht klassische Unternehmensbeteiligungen an operativ tätigen Gesellschaften darstellen. Sondern es handelt sich in aller Regel um direkt gehaltene Investitionsgüter wie Immobilien oder Erneuerbare Energien-Anlagen oder um mittelbare Beteiligungen an Zweck- bzw. Objektgesellschaften, welche solche Investitionsgüter halten.

- **Assetklasse Erneuerbare Energien**

Ein Fokus unser Nachhaltigkeitsanstrengungen liegt im Bereich der Erneuerbaren Energien. Durch den Ausbau der Kapazitäten zur Erzeugung von Strom aus nicht fossilen Energieträgern wird ein Beitrag zur Senkung der gesamtwirtschaftlichen Treibhausgasemissionen geliefert, und die Stromgewinnung ist weniger von Lieferanten für Brennstoffe abhängig.

Allerdings ist auch die Erstellung von Erneuerbaren-Energien-Anlagen nicht ohne die Emission von Schadstoffen, die (Teil-)Versiegelung von Flächen oder Eingriffe in die Natur möglich. Unser Bestreben ist es, diese Auswirkungen zunächst zu analysieren, um sie dann im Rahmen unserer Investments gezielt steuern zu können. Im Sinne eines möglichst umfassenden ESG-Ansatzes beachten wir zudem soziale Belange sowie Merkmale guter und verantwortungsbewusster Unternehmensführung.

Dies beinhaltet einige grundlegende Nachhaltigkeitsindikatoren, die in jeder Ankaufsprüfung einer Anlage Beachtung finden:

Indikator	Erklärung
Tätigkeiten, die sich nachteilig auf Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität auswirken	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, mit Standorten/Betrieben in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität, sofern sich die Tätigkeiten dieser Unternehmen nachteilig auf diese Gebiete auswirken.
Investitionen in Unternehmen ohne Wasserbewirtschaftungsmaßnahmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, ohne Wasserbewirtschaftungsmaßnahmen.
Engagement in Gebieten mit hohem Wasserstress	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, deren Standorte in Gebieten mit hohem Wasserstress liegen und die keine Wasserbewirtschaftungsmaßnahmen umsetzen.
Bodendegradation, Wüstenbildung, Bodenversiegelung	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, deren Tätigkeiten zu Bodendegradation, Wüstenbildung oder Bodenversiegelung führen.



Investitionen in Unternehmen ohne nachhaltige Verfahren im Bereich Ozean / Meere	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, ohne nachhaltige Verfahren im Bereich Ozeane/Meere.
Natürlich vorkommende Arten und Schutzgebiete	1. Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, deren Geschäftstätigkeit sich auf bedrohte Arten auswirkt. 2. Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, ohne Strategien zum Schutz der biologischen Vielfalt für Betriebsstätten in oder in der Nähe von Schutzgebieten oder Gebieten mit hohem Biodiversitätswert außerhalb von Schutzgebieten, die sich im Besitz des Unternehmens befinden oder von ihm gemietet oder verwaltet werden.
Entwaldung	Anteil der Investitionen in Unternehmen ohne Strategien zur Bekämpfung der Entwaldung.

- **Assetklasse Immobilien**

Die Erstellung von Immobilien ist ein energie- und flächenintensiver Prozess. Materialien wie Beton oder Stahl sind aufwendig in der Herstellung und können Großteils noch nicht durch andere Stoffe substituiert werden. Besonders die Erstellung von Gewerbeimmobilien, die Flächen für Handels-, Lager- oder Produktionsprozesse beherbergen, benötigt oftmals viel Fläche.

Diese negativen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsbelange gilt es durch zielgerichtete Maßnahmen zu kompensieren und an anderer Stelle besonders hohen Wert auf die Berücksichtigung und Minimierung negativer Auswirkungen zu legen.

Ein wichtiger Bestandteil unserer Strategie ist deswegen die Bewirtschaftung und Sanierung von Bestandsimmobilien. So soll der Bedarf an neuen Flächen, die versiegelt werden, minimiert werden. Zudem geht mit Sanierungsmaßnahmen eine Erhöhung der physischen Lebensdauer von Gebäuden einher, was wiederum die ökonomische Lebensdauer von Immobilien erhöht und fördert.

Die Erfassung, Verarbeitung und Interpretation von Daten zu unseren Immobilien ist aufgrund erheblicher Unterschiede in Bauart und Nutzungsform nicht immer einfach. So sind beispielsweise Verbrauchswerte pro Quadratmeter einer Büroimmobilie in Innenstadtlage in Österreich nur schwer mit denen eines Lagerhauses in der Nähe von Chicago in den USA vergleichbar.

Dies ist der Grund, wieso wir diese Daten gemäß den gesetzlichen Vorschriften aus der Verordnung (EU) 2019/2088 zwar sammeln und offenlegen, unsere Handlungsentscheidungen jedoch auf Basis asset-spezifischer Kennzahlen und Monitorings treffen, die den Bedürfnissen einzelner Objekte eher gerecht werden.



Die wichtigsten Kennzahlen hierfür sind:

Indikator	Erklärung
THG-Emissionen	Gesamte Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden.
Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in KWh pro Quadratmeter.
Abfallerzeugung im Betrieb	Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde.
Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen	Anteil der Baurohstoffe (ohne zurückgewonnene, recycelte und biologisch gewonnene) im Vergleich zur Gesamtmenge der bei Neubauten und größeren Renovierungen verwendeten Baustoffe.
Verbauung	Anteil der nicht begrüneten Fläche (nicht begrünete Flächen am Boden sowie auf Dächern, Terrassen und Wänden) im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen.
Zertifizierung	Nach welchem Standard sind die Gebäude zertifiziert?

Bei diesen Kennzahlen sind grundsätzlich keine Ausschlusskriterien festgelegt. Die Daten werden – sofern möglich - im Prüfprozess im Rahmen der Due-Diligence erhoben. Daraus wird dann abgeleitet, mit welchen Maßnahmen eine Verbesserung eines oder mehrerer Indikatoren während der geplanten Fondslaufzeit erreicht werden kann.

- **Soziales und Unternehmensführung**

Neben den umweltbezogenen Kennzahlen, bei denen es einer assetklassen-spezifischen Betrachtung bedarf, berücksichtigen wir bei all unseren Investitionsvorgaben auch soziale Belange und Aspekte der guten Unternehmensführung.

Auch hier gilt es jedoch einen Ansatz zu wählen, der für die Besonderheiten der angebotenen Investmentlösungen geeignet ist. Im Vergleich zu klassischen Beteiligungsfonds liegen bei den Produkten von EURAMCO meist keine Beteiligungen an operativ tätigen Gesellschaften vor. Bei unmittelbaren Investments in Anlagegüter werden die Assets direkt von der jeweiligen Investment-KG erworben oder in einer Zweckgesellschaft gehalten. In letzterem Fall handeln die von EURAMCO Invest eingesetzten, nichtangestellten Geschäftsführer nach strengen Maßgaben, die im Gesellschaftsvertrag der jeweiligen Zweckgesellschaft verankert sind. Dieser ist in der Regel abhängig von und im Einklang mit den Anlagebedingungen des übergeordneten Finanzprodukts gestaltet. Möglich ist meist auch die Beteiligung an anderen Publikums- oder Spezial-AIF. Hier treten andere lizenzierte Kapitalverwaltungsgesellschaften geschäftsführend auf.

Durch diese Strukturierungsmethoden wird einerseits eine enge Bindung der Geschäftsführungspraxis an vorher in Anlagebedingungen definierte Kriterien möglich, andererseits besteht eine Kontrolle der übergeordnet verantwortlichen Kapitalverwaltungsgesellschaften durch die im jeweiligen Land aktive Finanzmarktaufsichtsbehörde. EURAMCO Invest selbst unterliegt der Aufsicht der deutschen Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin.



Bei mittelbaren Beteiligungen an anderen Gesellschaften prüft EURAMCO Invest die Einhaltung sozialer und unternehmensführungsbezogener Belange. Aufgrund der beschriebenen Besonderheiten der von EURAMCO Invest angebotenen Investmentlösungen ist davon auszugehen, dass die international anerkannten Leitsätze der OECD für Multinationale Unternehmen nicht relevant sind, da die Gesellschaften, an denen sich die Investment-KGs beteiligen, nicht als solche multinationalen Unternehmen einzuordnen sind. Die Leitprinzipien der Vereinten Nationen (UN) für Wirtschaft und Menschenrechte werden bei der Investitionstätigkeit berücksichtigt und deren Einhaltung wird überprüft. Bestehen Anzeichen dafür, dass eine Gesellschaft, in welche unter Umständen investiert wird oder eine mit einer solchen verbundene Gesellschaft gegen diese Leitprinzipien verstößt, ist eine Investition durch eine von EURAMCO verwaltete Investment KG ausgeschlossen.

Die Kriterien, die unabhängig von der Art des Anlageguts geprüft werden, sind folgende:

Indikator	Erklärung
Engagement in umstrittenen Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen)	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an der Herstellung oder am Verkauf von umstrittenen Waffen beteiligt sind.
Kein Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden im Zusammenhang mit Arbeitnehmerbelangen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die keine Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden im Zusammenhang mit Arbeitnehmerbelangen eingerichtet haben.
Unzureichender Schutz von Hinweisgebern	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in denen es keine Maßnahmen zum Schutz von Hinweisgebern gibt.

Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsindikatoren

Grundsätzlich wird bei der Prüfung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsindikatoren zweistufig vorgegangen.

Bei der Ankaufprüfung aller Assets finden in einem ersten Schritt Indikatoren zum Sozialen und zur Unternehmensführung gleichermaßen Berücksichtigung. Dies beinhaltet einerseits die Überprüfung der Einhaltung der UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte der Unternehmen, in die investiert wird. Handelt es sich um nicht operativ tätige Zweckgesellschaften, gilt es die mit der Zweckgesellschaft verbundenen Unternehmen in die Prüfung einzubeziehen. Andererseits wird bei mittelbaren Investitionen in Publikums- oder Spezial-AIF die mit der Verwaltung beauftragte Kapitalverwaltungsgesellschaft hinsichtlich eventueller Verstöße gegen diese Leitlinien überprüft. Sollten hier aktuelle Verstöße festgestellt werden, wird eine Investition ausgeschlossen. Im zweiten Schritt gilt es die Kennzahlen zu erheben, die den oben aufgeführten portfolioweiten Indikatoren zugrunde liegen.

Der zweite Schritt hängt von der jeweiligen Assetklasse ab und wird nachfolgend erläutert:

Bei Erneuerbaren-Energien-Anlagen verfolgt EURAMCO Invest das Ziel, ausschließlich nachhaltige Investitionen im Sinne von Artikel 2, Nr. 17 der Verordnung (EU) 2019/2088 (SFDR, Offenlegungsverordnung) zu tätigen. Die Prüfung der Assets beinhaltet also einerseits die Erhebung der oben genannten Kennzahlen, andererseits jedoch auch die Sicherstellung, dass die Anlage die regulatorischen Kriterien nach der genannten Verordnung erfüllt. Sofern das Asset hierfür geeignet ist, erfolgt zudem die Prüfung, ob mit einer bestimmten Erneuerbaren-Energien-Anlage zusätzlich die Kriterien für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 erfüllt werden. Sollte dies der



Fall sein, so kann ein Asset als taxonomiekonform eingestuft werden. Eine von EURAMCO Invest gesteuerte Gewichtung der Faktoren wird in diesem Zusammenhang nicht als sinnvoll erachtet. Die Prüfung der Einhaltung der in den jeweiligen Verordnungen genannten Kriterien ist verpflichtend, wenn ein Finanzprodukt gemäß Artikel 9 SFDR nachhaltige Investitionen zum Ziel hat.

Im Immobilienbereich strebt EURAMCO Invest an, etwaige festgestellte negative Auswirkungen zu minimieren. Dementsprechend erfolgt neben der Erhebung der oben genannten Kennzahlen auch eine allgemeine ESG Due-Diligence Prüfung. Aus dieser Prüfung lassen sich insbesondere bei älteren Bestandsimmobilien Maßnahmenpläne für die Verringerung der durch die Kennzahlen festgestellten negativen Auswirkungen erarbeiten. Im Einklang mit einer wirtschaftlichen Prüfung etwaiger Maßnahmen an Bestandsgebäuden lässt sich unter Umständen sogar die Klassifizierung des zugehörigen Finanzprodukts nach Artikel 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 erreichen. Hier werden dann bereits bei der Initiierung des Produkts Maßnahmen budgetiert, die die Gesamtnachhaltigkeitswirkung des Objekts verbessern sollen.

Die besonderen Herausforderungen der Datenerfassung sind EURAMCO Invest bewusst. Kennzahlen können je nach Standort der Immobilie (Stadt vs. Land, Europa vs. Rest der Welt) massiv schwanken und Daten unter Umständen nicht in der erforderlichen Qualität zur Verfügung stehen. Zudem lassen die unterschiedlichen Gebäudetypen (Büro vs. Lagerhalle) eine direkte Interpretation oder Vergleiche nur schwer zu.

EURAMCO Invest legt deshalb besonderen Wert auf die in der ESG Due-Diligence erhobenen Werte und leitet Handlungen zur Erhöhung der Nachhaltigkeit primär hieraus ab. Die oben genannten Kennzahlen sind teilweise auch Bestandteil dieser Due-Diligence, repräsentieren jedoch einen aggregierten Gesamtblick auf das Portfolio.

Verantwortlichkeit für die Erarbeitung und Umsetzung der Strategie

Die Strategie zur Berücksichtigung nachteiliger Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren der EURAMCO Invest GmbH ist aus den Leitlinien und der Unternehmensstrategie der EURAMCO Gruppe abgeleitet.

Sie wurde durch das ESG-Team der EURAMCO Invest GmbH, welchem die Geschäftsführung Portfoliomanagement vorsitzt, erarbeitet und beschlossen.

Die Umsetzung der Strategie obliegt dem Geschäftsbereich Portfoliomanagement. Dieser unterliegt der internen Kontrolle des Risikomanagements.

Die Strategie wird bei Bedarf, mindestens jedoch einmal jährlich hinsichtlich ihrer fortlaufenden Anwendbarkeit überprüft und gegebenenfalls angepasst. Die jeweils gültige Version ist allen Mitarbeitern der EURAMCO Invest GmbH zur Verfügung zu stellen.

Aschheim, den 31.12.2025

Stefan Pfisterer

Martin Stobinski