

PER EMAIL

Petrus Advisers Ltd.

z.Hd. Herrn Klaus Umek und Herrn Till Hufnagel

100 Pall Mall

London SW1Y 5NQ

Wien, am 22. Dezember 2021

Replik auf Ihr Schreiben vom 2. Dezember 2021

Sehr geehrter Herr Umek,

Sehr geehrter Herr Hufnagel,

wir begrüßen die in Ihrem Schreiben zum Ausdruck gebrachte nunmehrige Beschäftigung mit ESG-Themen. IMMOFINANZ ist in diesem Bereich seit langem aktiv. Wir sind stolz darauf, mit Prof. Dr. Sven Bienert bereits seit dem Jahr 2019 einen der führenden europäischen ESG- und Nachhaltigkeitsexperten im Aufsichtsrat zu haben. In Replik auf Ihr Schreiben vom 2. Dezember 2021 übermitteln wir Ihnen in der **Anlage** eine Zusammenfassung wesentlicher Eckpunkte und Aspekte zur ESG-Strategie der Gesellschaft.

Die von Petrus Advisers per 30. November 2021 und 17. Dezember 2021 gemeldeten Anteilserhöhungen auf nunmehr rund 5,02% an der IMMOFINANZ (davon 3,35% via Optionen) werten wir dahingehend als starkes Signal für Ihr Vertrauen in unsere Gesellschaft.

IMMOFINANZ verfolgt eine umfassende und aktive Kapitalmarktkommunikation und pflegt mit allen Aktionären einen konstruktiven Dialog. Ihr Schreiben vom 02. Dezember ist in weiten Strecken eine Wiederholung von - unter anderem - bereits im Rahmen der letzten Hauptversammlung von Ihnen herangetragen und von der Gesellschaft beantworteten Fragen und Themenblöcken.

IMMOFINANZ AG

Wienerbergstraße 9
1100 Wien
Austria

T +43(0)188090
mail@immofinanz.com
immofinanz.com

FN 114425y
UID: ATU 37681807
DVR 0607274

Bitte unterlassen Sie es zu behaupten, es sei zu Interessenskollisionen bei Aufsichtsratsentscheidungen im Zusammenhang mit der Beteiligung der IMMOFINANZ an der S IMMO gekommen. Seien Sie auch versichert, dass sich der Aufsichtsrat laufend eingehend und prüfend mit der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft sowie der Leitung und Geschäftsführung durch den Vorstand befasst.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen und Ihren Investoren, für die wir auch gerne direkt zur Verfügung stehen, einen erfolgreichen Jahresabschluss 2021 und verbleiben

mit freundlichen Grüßen



Sven Bienert



Bettina Breiteneder



Michael Mendel

IMMOFINANZ AG

Präsidium des Aufsichtsrats

Anlage - ESG als integraler Teil der Unternehmensstrategie

A. Zielstellung/Commitment:

Als eine der größten börsennotierten Immobiliengesellschaften in Europa unterstützen wir den Green Deal der EU und haben uns zur Einhaltung der UN Sustainable Development Goals verpflichtet. Aufsichtsrat und Vorstand der IMMOFINANZ wie das ganze Unternehmen räumen dem Themenbereich ESG im Rahmen der Wachstumsstrategie daher einen sehr hohen Stellenwert ein, und wir haben bereits zahlreiche strategische Initiativen umgesetzt.

Unser klar definiertes Ziel ist es, unser Immobilienportfolio bis zum Jahr 2040 emissionsfrei zu machen – insofern gehen wir klar über die ambitionierte Zielstellung des Pariser Klimaabkommens¹ (dort 2050) oder der nunmehr abermals angehobenen deutschen Regulierung² (dort 2045) hinaus. Damit werden wir aktiv zu einer Begrenzung der Erderwärmung beitragen. Um dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, haben wir bereits in den zurückliegenden Jahren zahlreiche Schritte unternommen, z.B. Ausbau grüner Gebäudezertifizierungen, energetische Optimierungen und Ausbau der Photovoltaik. Im Jahr 2021 konnten wir mit externen Experten unsere detaillierte Net Zero Emission-Strategie inklusive konkreter Maßnahmen für unser Portfolio weiter vorantreiben und präsentieren. Um sicherzustellen, dass unsere Strategie mit den neuesten wissenschaftsbasierten kurz- und langfristigen Zielen übereinstimmt, verfolgen wir ein Verpflichtungs- und Validierungsprogramm mit der international anerkannten Science Based Target Initiative (SBTi). Mit dieser externen Zielvalidierung und dem hohen Ambitionsniveau setzen wir uns klar von Mitbewerbern ab. Das Abschneiden der IMMOFINANZ in Ihrem Ranking vom Oktober im Bereich „Commitment“ erschließt sich dem Leser vor dem Hintergrund der vorgenannten Sachargumente daher leider nicht.

Unsere erfolgreiche Arbeit in diesem Bereich bestätigen unabhängige, internationale Marktteilnehmer wie Sustainalytics mit einem ESG-Rating von 15,6 (auf einer Skala von 0 bis 100). Damit sind wir deutlich besser eingestuft als die Mehrheit des Sektors. Es ist im Bereich Nachhaltigkeit/ESG wichtiger denn je, sich mit klaren Inhalten und extern anerkannten Vorgaben messen zu lassen. Wir sind klar gegen selbstdefinierte ESG-Skalierungen, da diese Greenwashing potenziell begünstigen. Als nächsten Schritt werden wir im kommenden Jahr die erweiterte umfassende ESG-Strategie für die IMMOFINANZ präsentieren, die als integraler Bestandteil der Geschäfts- und Wachstumsstrategie zu sehen ist.

B. Umsetzung konkreter Schritte

Zielstellungen sind wichtig. Diese müssen jedoch auch mit konkreten, mit dem Kerngeschäft verzahnten Maßnahmenpaketen umgesetzt werden. Nachfolgend finden Sie exemplarisch einige unserer - teilweise bereits seit Jahren öffentlich nachvollziehbar - in Umsetzung befindlichen Pakete:

- Mindestens 5% des Immobilienportfolios werden jährlich einer umfassenden Energieeffizienzsanierung unterzogen
- Deutliche weitere Erhöhung des Anteils von Immobilien mit Nachhaltigkeitszertifikaten
- Massiver Ausbau der Eigenproduktion von erneuerbaren Energien (z.B. durch Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Immobilien)

¹ Übereinkommen von Paris: https://ec.europa.eu/clima/eu-action/international-action-climate-change/climate-negotiations/paris-agreement_de

² Klimaschutzgesetz 2021: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>

- Vollständige Umstellung der externen Stromversorgung auf erneuerbare Energiequellen und damit Abschaffung fossiler Brennstoffe
- Umstellung auf ausschließlichen Einsatz energiesparender Beleuchtungen und Ersatz von Kältemitteln mit einem hohen Treibhausgaspotenzial
- Deutliche Erhöhung des Einsatzes smarterer Technologien für alle Immobilienobjekte und Digitalisierung sämtlicher Verbräuche
- Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft und Entwicklung emissionsfreier Ausführungsnormen für Projektentwicklungen und umfangreiche Renovierungen
- Förderung der lokalen Ökosysteme durch Grünanlagen rund um IMMOFINANZ-Objekte

C. Transparenz und Nachvollziehbarkeit

Die IMMOFINANZ orientiert sich an international führenden Standards und Vorgaben, etwa hinsichtlich der für unser Kerngeschäft relevanten UN Sustainability Development Goals oder der Science Based Target Initiative für unsere Netto-Null-Emissions-Strategie. Die Fortschritte in diesen Bereichen werden transparent in unseren nicht-finanziellen Berichten aufbereitet. Seit diesem Jahr nehmen wir zudem an der Evaluierung durch das CDP³ teil. Das ist eine international anerkannte Non-Profit-Organisation, die im Auftrag von Investoren die THG-Emissionen börsennotierter Unternehmen erhebt.

Generell ist im Zusammenhang mit einer transparenten und nachvollziehbaren Berichterstattung im Umweltbereich wesentlich, die Begriffe CO₂ und GHG sowie CO₂e nicht beliebig zu mischen, da dies beim Leser zu Verwirrung führen kann. In Ihrer Präsentation vom Oktober 2021 titeln Sie beispielweise auf Seite 7 „GHG“ und tätigen dann aber einen Vergleich lediglich auf Basis des Kohlenstoffdioxids. Wir nehmen an, dass Sie hierbei ggf. „CO₂e“ meinten, d.h. eine Betrachtung unter Einschluss der CO₂-Äquivalente. Es ist insbesondere bei einem Bestandhalter von Retail-Immobilien wesentlich, auf diese Differenzierung hinzuweisen und auch in der operativen Bearbeitung der Optimierung darauf zu achten, dass die Treibhausgasemissionen aus Kühlanlagen im Rahmen der Dekarbonisierung Berücksichtigung finden. Das Treibhausgaspotenzial dieser sogenannten F-Gase ist deutlich höher als jenes von CO₂.⁴ Wir verfolgen – wie bereits oben erwähnt – vor eben diesem Hintergrund einen konsequenten F-Gas-Ausstieg.

Auch werden die Begriffe Paris-konform, Net-Zero und Klimaneutralität gerne beliebig vermischt. Wir stehen klar für eine Strategie, unser Portfolio in Bezug auf eine „whole-building“ Betrachtung (also inkl. der Mieterflächen) zu dekarbonisieren. Dazu sollen alle Treibhausgas-Emissionen umfassend reduziert werden und lediglich die geringen und technologisch unvermeidbaren Restemissionen über hochwertige Ausgleichsmaßnahmen neutralisiert werden. Nur so kann es gelingen, ausgehend vom Gebäudebereich die Energiewende gezielt zu unterstützen.

Wesentlich ist auch der Hinweis, dass sich das „E“ bei ESG nicht nur auf die Fokussierung von Energie und CO₂e beschränkt. So ist auch die zunehmende Relevanz von physischen Klimarisiken von Bedeutung, wie z.B. Starkregen-Ereignisse, Trockenheit bzw. Hitzeperioden etc., und die Anpassung

³ CDP: <https://www.cdp.net/en>

⁴ Treibhausgaspotenziale ausgewählter Verbindungen: https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/2503/dokumente/treibhauspotenziale_ausgewaehlter_verbindungen_und_deren_gemische.pdf

unseres Portfolios an diese geänderten klimatischen Bedingungen. Dem tragen wir mit regelmäßigen Klimarisiko-Analysen unseres Portfolios sowie einem daraus abgeleiteten Aktionsplan Rechnung.

Enge Zusammenarbeit mit Mietern

Wir arbeiten mit unseren Mietern als eine unserer zentralen Stakeholdergruppen vertrauensvoll zusammen. Langfristige Partnerschaften und große Kundennähe sind ein zentrales Anliegen für uns. Dies haben wir auch während der Corona-Krise eindrucksvoll unter Beweis gestellt, indem wir unsere, von Lockdowns betroffenen Mieter rasch unterstützt und temporäre Mietnachlässe gewährt haben. Diese enge Zusammenarbeit mit unseren Mietern ist auch integraler Bestandteil unserer Netto-Null-Emissions-Strategie.

Dass das Verhalten von Mietern einen Einfluss auf die Verbräuche von Immobilien hat, ist unbestritten. Das GHG Corporate Protokoll⁵ ebenso wie GRI Standards⁶ differenzieren hier klar Verantwortlichkeiten und damit einhergehend die Zuordnung der Scopes⁷. Dennoch ist es das erklärte Ziel der IMMOFINANZ, bis 2040 entlang der gesamten Wertschöpfungskette emissionsfrei zu sein. Dies kann nur durch eine vertrauensvolle und partnerschaftliche Zusammenarbeit mit unseren Mietern gelingen. Dabei werden uns u.a. die Digitalisierung sämtlicher Verbräuche und Green Leases unterstützen.

ESG-Kompetenz im Aufsichtsrat

Mit Prof. Sven Bienert ist einer der führenden ESG-Experten in Europa bereits seit 2019 Mitglied unseres Aufsichtsrates und Vorsitzender des ESG-Ausschusses. Prof. Bienert steht u.a. seit April 2010 dem Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft am IRE|BS Institut der Universität Regensburg vor – dem einzigen dieser Art in Europa. Darüber hinaus leitete Herr Bienert die CRREM-Initiative, mit deren Instrumenten erstmals wissenschaftlich fundierte Dekarbonisierungspfade für den Immobiliensektor weltweit hergeleitet wurden und diese mit einer Software in Bezug auf die Zielerreichung gemanagt werden. Damit wurde ein wichtiger Standard zur Messung von Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor und der Beurteilung der Nachhaltigkeit von Immobilien etabliert, der mittlerweile weltweit akzeptiert ist und von den führenden Marktteilnehmern verwendet wird (siehe www.crrem.eu und www.crrem.org und dort bspw. die Akzeptanz von GRESB, UNEP FI, NZAOA, IIGCC, PCAF und vielen mehr).

Prof. Bienert ist auch im ZIA-Nachhaltigkeitsbeirat, im DGNB-Immobilienbeirat und im Vorstand des Instituts für Corporate Governance vertreten. Er hat die GIS-ImmoRisk-Software für physische Klimarisiken entwickelt, publiziert laufend zu unterschiedlichen Themen der Nachhaltigkeit/ESG und ist Autor diverser Fachbücher auf diesem Gebiet. Seine Überlegungen flossen auch im Rahmen der TEG-Ausarbeitungen zur EU-Taxonomie in deren Abschlussberichte mit ein. Er arbeitet laufend zu Nachhaltigkeit und ESG-Themen für unterschiedliche Stakeholder wie bspw. die Vereinten Nationen (UNEP FI), den Gesamtverband der deutschen Wohnungswirtschaft, das Bundesland Bayern und viele andere Gruppen und Organisationen. Seine Arbeiten zu ESG und Nachhaltigkeit wurden national und international vielfach ausgezeichnet. Ihre Ausführungen zu „fehlender ESG Erfahrung im Aufsichtsrat“

⁵ GHG Protocol Corporate Accounting and Reporting Standard: <https://ghgprotocol.org/corporate-standard>

⁶ GRI Standards: <https://www.globalreporting.org/how-to-use-the-gri-standards/gri-standards-english-language/>

⁷ Scope Guidance: <https://ghgprotocol.org/guidance-0>

stehen somit im diametralen Gegensatz zur faktischen und für jeden Interessierten leicht nachvollziehbaren Sachlage.

Die neugewählten Aufsichtsratsmitglieder, die in der diesjährigen Hauptversammlung mit sehr großen Mehrheiten gewählt wurden, verfügen ebenfalls über ESG-Know-how. Klar ist zudem, dass ein Aufsichtsrat in seiner Zusammensetzung komplementär sein sollte und vor dem Hintergrund der Kernkompetenzen von Prof. Bienert hier auch zuvor kein „Nachholbedarf“ bestanden hat. Die Vorschläge für die Wahlen in den Aufsichtsrat wurden im Vorfeld im Rahmen eines professionellen und strukturierten Prozesses gemeinsam mit einem externen Berater anhand einer Skills Matrix erarbeitet, um ein möglichst breites Kompetenzspektrum und eine hohe Diversität im Aufsichtsrat sicherzustellen. Dabei ist auch der Governance Expertise ein sehr hohen Stellenwert eingeräumt worden, was sich in der Kompetenzaufteilung widerspiegelt.

ESG-Kriterien in der Vergütungspolitik des Vorstands

Unsere Vergütungspolitik, die von der Hauptversammlung im Jahr 2020 genehmigt wurde, übertrifft mit dem Informations- und Detailgrad die meisten österreichischen Unternehmen. Nicht-finanzielle Ziele werden im Rahmen dieser Vergütungspolitik berücksichtigt. Wir sind dazu auch im ständigen Dialog mit unseren Anlegern, wie etwa im Rahmen der Governance Roadshow, und beobachten die Trends im Markt. Zurzeit sehen wir uns mit einer Berücksichtigung von 20% der nicht-finanziellen Ziele für die kurzfristige erfolgsabhängige Vergütung sehr gut positioniert. Wir evaluieren dies regelmäßig und passen es entsprechend einer besten Marktpraxis bei börsennotierten Unternehmen bei Bedarf an. Der Vergütungsbericht zu den Bezügen des Vorstands für das Geschäftsjahr 2020 hat in der Hauptversammlung der Gesellschaft im Oktober 2021 97%-Zustimmung erreicht.