

INP Deutsche Pflege Invest III

LEI-Code: 529900ZH96MZR9NOFY47 | WKN: A2QK87WKN | ISIN: DE000A2QK878

Die INP Invest GmbH („Gesellschaft“) ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des offenen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen „INP Deutsche Pflege Invest III“ („AIF“). Der AIF qualifiziert als Finanzprodukt nach Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 des Europäischen Parlaments und des Rates über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“). Daher legt die Gesellschaft nachfolgende Informationen gem. Art. 10 Offenlegungsverordnung offen:

1. Zusammenfassung

Die Gesellschaft berücksichtigt bei Investitionen für den AIF ein soziales Merkmal sowie ökologische Merkmale. Der AIF qualifiziert daher als Finanzprodukt im Sinne des Art. 8 Offenlegungsverordnung. Konkret wird das **soziale Merkmal der Investition in Sozialimmobilien** gefördert.

Für das AIF-Sondervermögen sollen ausschließlich Sozialimmobilien erworben werden, d. h. Gebäude, die aufgrund ihrer baulichen Ausführung dazu geeignet sind, dass in ihnen bestimmte Personengruppen untergebracht, betreut, medizinisch versorgt, behandelt und/oder gepflegt werden können. Hierzu zählen neben Pflegeimmobilien auch Kindertagesstätten/Kindergärten, Einrichtungen für körperlich und/oder geistig behinderte Menschen, Mutter-Kind-Häuser, Ausbildungsstätten der öffentlichen Hand und dazugehörige Wohngebäude bzw. -flächen, Medizinische Versorgungszentren, Boardinghäuser, Ärztehäuser sowie Gewerbeeinheiten, die als Dienstleister den Mietern/Pächtern/Nutzern der vorgenannten Einrichtungen dienen (Gemeinschaftsverpflegung, Apotheken, Gebäudemanagement etc.), zusammenfassend auch „Sozialimmobilie“ genannt.

Für das AIF-Sondervermögen sollen schwerpunktmäßig Pflegeimmobilien in ihren unterschiedlichen Ausgestaltungen erworben werden. Hierzu zählen insbesondere folgende Einrichtungen (§ 244 KAGB bleibt unberührt):

- Voll- und Teilstationäre Pflegeeinrichtungen, Komplex-, Intensivpflege- und Fachpflegeeinrichtungen, Tagespflegeeinrichtungen, Einrichtungen der Eingliederungshilfe gem. dem Sozialgesetzbuch (SGB)
- Ambulant Betreute bzw. trägergesteuerte (Demenz-)Wohngemeinschaften bzw. -anlagen (auch in Kombination mit voll- und teilstationären Pflegeangeboten), Einrichtungen der außerklinischen Intensivpflege, Service-Wohnen, Betreutes Wohnen, Pflege-Wohnen etc.

Die zu erwerbenden Immobilien müssen in ihrer Hauptausprägung der einer Sozialimmobilie entsprechen. Konkret müssen bei Erwerb mindestens 60 % der Jahresnettosollmiete einer Immobilie aus der Vermietung/Verpachtung von Miet- bzw. Pachtflächen, die der Ausprägung „Sozialimmobilie“ zuzuordnen sind, entstammen. Die verbleibenden maximal 40 % der Jahresnettosollmiete können durch Mieter/Pächter, die anderen Nutzungsarten wie z. B. Gewerbe, Wohnen, Büro, Einzelhandel etc. zuzuordnen sind, genutzt werden.

Mindestens 75 % der Jahresnettosollmiete des gesamten Immobilienportfolios müssen nach Ablauf der Anlaufzeit gem. § 244 KAGB aus der Vermietung/Verpachtung von Miet- bzw. Pachtflächen, die der Ausprägung „Sozialimmobilie“ zuzuordnen sind, entstammen.

Daneben werden die **ökologischen Merkmale „Energieperformance“, „CO₂-Reduktion“ und „Erfassung von Klimarisiken am Gebäudestandort“** im Rahmen der Anlagestrategie des AIF berücksichtigt.

Weiter berücksichtigt die Gesellschaft für den AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. In diesem Zusammenhang werden folgende Indikatoren für nachteilige Nachhaltigkeits-

auswirkungen herangezogen: Engagement in fossile Brennstoffe; Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz sowie Intensität des Energieverbrauchs. Zudem achtet die Gesellschaft auf Ebene der Mieter/Pächter/Nutzer der für den AIF gehaltenen Immobilien auf die Einhaltung von sozialen und ökologischen Mindeststandards.

Die Gesellschaft prüft im Rahmen der Ankaufprüfung neuer Objekte sowie regelmäßig während der Haltedauer, ob das soziale Merkmal sowie die ökologischen Merkmale vorliegen. Dabei wird auf eine Vielzahl verschiedener Datenquellen zurückgegriffen. Sofern Daten nicht vorliegen, wird sich die Gesellschaft bemühen, diese zu beschaffen und (vorübergehend) auf Schätzungen oder Hochrechnungen zurückgreifen. Der Anteil geschätzter Daten wird in den relevanten Unterlagen (z. B. Jahresbericht) transparent dargestellt werden.

Neben der Berücksichtigung des sozialen Merkmals und der ökologischen Merkmale sowie der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. Principal Adverse Impacts, kurz: „PAI“) werden im Rahmen der Anlagestrategie des AIF weitere Kriterien ohne Nachhaltigkeitsbezug verfolgt.

2. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

3. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Die Gesellschaft berücksichtigt für Investitionen für den AIF ein soziales Merkmal sowie ökologische Merkmale. Der AIF qualifiziert daher als Finanzprodukt im Sinne des Art. 8 Offenlegungsverordnung.

Soziales Merkmal

Als soziales Merkmal wird die Investition in die Immobilien-Assetklasse „Sozialimmobilien“ berücksichtigt. Hierunter versteht die Gesellschaft insbesondere folgende Immobilien:

- Pflegeimmobilien, d. h. Voll- und Teilstationäre Pflegeeinrichtungen, Komplex-, Intensivpflege- und Fachpflegeeinrichtungen, Tagespflegeeinrichtungen, Einrichtungen der Eingliederungshilfe gem. dem Sozialgesetzbuch (SGB), Ambulant Betreute bzw. trägergesteuerte (Demenz-) Wohngemeinschaften bzw. -anlagen (auch in Kombination mit voll- und teilstationären Pflegeangeboten), Einrichtungen der außerklinischen Intensivpflege, Service-Wohnen, Betreutes Wohnen, Pflege-Wohnen etc.
- Kindertagesstätten/Kindergärten, Einrichtungen für körperlich und/oder geistig behinderte Menschen, Mutter-Kind-Häuser, Ausbildungsstätten der öffentlichen Hand und dazugehörige Wohngebäude bzw. -flächen, Medizinische Versorgungszentren, Boardinghäuser, Ärztehäuser sowie Gewerbeeinheiten, die als Dienstleister den Mietern/Pächtern/Nutzern der vorgenannten Einrichtungen dienen (Gemeinschaftsverpflegung, Apotheken, Gebäudemanagement etc.)

Für das soziale Merkmal „Sozialimmobilien“ wird anhand der Miet- und Pachtverträge der für den AIF direkt und indirekt gehaltenen bzw. zu erwerbenden Immobilien geprüft, ob die jeweils vertraglich vereinbarten Nutzungszwecke sozialen Zwecken im obigen Sinne dienen und die jeweilige Immobilie daher überwiegend – gemäß den nachfolgend ausgewiesenen Quoten der Jahresnettosollmieten – als Sozialimmobilie genutzt wird.

Das soziale Merkmal „Sozialimmobilien“ ist bei Immobilien erfüllt, bei denen mindestens 60 % der Jahresnettosollmiete der jeweiligen Immobilie aus der Vermietung/Verpachtung von Miet- bzw. Pachtflächen, die der Ausprägung Sozialimmobilie zuzuordnen sind, entstammen. Mindestens 75 % der Jahresnettosollmiete des gesamten Immobilienportfolios müssen nach Ablauf der Anlaufzeit gem. § 244 KAGB aus der Vermietung/Verpachtung von Miet- bzw. Pachtflächen, die der Ausprägung „Sozialimmobilie“ zuzuordnen sind, entstammen.

Ökologische Merkmale

Daneben werden folgende ökologische Merkmale berücksichtigt:

- Energieperformance
- CO₂-Reduktion
- Erfassung von Klimarisiken am Gebäudestandort

Zur Messung und Bewertung dieser Merkmale werden die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen:

a) Ökologische Merkmale „Energieperformance“ und „CO₂-Reduktion“

Die Gesellschaft analysiert die für den AIF gehaltenen Immobilien anhand ihres jeweiligen Energie- und Ressourcenverbrauchs dergestalt, dass der CO₂-Ausstoß und der Endenergiebedarf in Relation zur Gesamtfläche im Gesamtportfolio im Hinblick auf die Zielwerte des Pariser Klimaabkommens (unter 2 ° C-Ziel) nachverfolgt werden.

Hierzu werden insbesondere folgende Maßnahmen ergriffen:

- Analyse des energetischen Zustands der Fondsimmobilen (z. B. KfW-Standard) im Rahmen der Due Diligence;
- Erfassung der Werte des CO₂-Ausstoßes und der End- und Primärenergieintensität im Gebäudenergiegutachten, Energieausweis (sofern vorliegend) sowie (wenn anwendbar) Angabe der Energieeffizienzklasse;
- Erhebung bzw. Abschätzung von Energieverbrauchsdaten, sobald die Immobilien im Betrieb sind;
- Analyse der Verbrauchs- und Emissionsdaten unter Zuhilfenahme eines international anerkannten Auswertungstemplates, dem Carbon Risk Real Estate-Monitor (CRREM). Es wird insbesondere ermittelt, ob die jeweilige Immobilie im Bezugsjahr nicht mehr kompatibel mit dem unter 2° C-Ziel des Pariser Klimaabkommens ist (sog. Stranding-Zeitpunkt);
- Bewertung möglicher Optimierungs-/Anpassungsmaßnahmen in enger Abstimmung mit den Betreibern, um ein „Stranding“ auf Portfolioebene zu vermeiden;
- verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energieerzeugern (bspw. Solarthermie, Photovoltaik und Wärmepumpen).

Weiter trägt auch die Verschärfung energetischer Anforderungen (bspw. Erfüllung höherer Anforderungen an den Primärenergiebedarf an Neubauten als die Mindeststandards des Gebäudeenergieeffizienzgesetzes oder sogar BEG-Förderung mit KfW-Effizienzhaus 55 bzw. nunmehr KfW-NH Standards) dazu bei, die Ziele des Pariser Klimaabkommens zu erfüllen.

Basierend auf dem unter 2° C-Zielszenario („well-below 2° C“) des Pariser Klimaabkommens im CRREM werden alle Immobilien, die für Rechnung des AIF gehalten werden, regelmäßig dahingehend überprüft, ob sie sich noch auf dem jeweiligen nutzungsart- und landesspezifischen Dekarbonisierungszielpfad befinden. Ab dem Zeitpunkt, zu dem der AIF ausplatziert ist, muss die Analyse des Portfolios anhand von CRREM ergeben, dass im Portfoliodurchschnitt der aggregierte Dekarbonisierungszielpfad (unter 2° C) im entsprechenden Berichtsjahr nicht überschritten wird. Aufgrund der Betrachtung des Portfoliodurchschnitts können Gebäude mit einem niedrigen CO₂-Ausstoß solche mit hohen CO₂-Emissionen ausgleichen.

Eine Umsetzung von Optimierungsmaßnahmen erfolgt jeweils in Abstimmung mit der Fondsstrategie. Durch energetische Gebäudeoptimierung und verhaltensbezogene Energieeinsparmaßnahmen wird folglich angestrebt, dass die Fondsimmobilen langfristig die Anforderungen des Pariser Klimaabkommens erfüllen können.

b) Ökologisches Merkmal „Erfassung von Klimarisiken am Gebäudestandort“

Im Rahmen der Prüfung des ökologischen Merkmals der „Erfassung von Klimarisiken am Gebäudestandort“ wird eine detaillierte Risikoanalyse durchgeführt, die gegenwärtige physische Gefahren durch Extremwetterereignisse und deren Folgen (z. B. Stürme, Überflutung, Erdbeben und sonstige Extremwetterereignisse) am jeweiligen Gebäudestandort bewertet. Dies geschieht anhand von kontinuierlich aktualisierten Schadensdaten einer großen Versicherungsgesellschaft.

4. Anlagestrategie

Nach der Anlagestrategie werden für Investitionen für den AIF ein soziales Merkmal sowie ökologische Merkmale berücksichtigt. Darüber hinaus werden nach der Anlagestrategie des AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt.

Soziales Merkmal und ökologische Merkmale

Nach der Anlagestrategie des AIF werden mindestens 75 % der Jahresnettosollmiete aller für den AIF direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien in solche Immobilien investiert, welche das soziale Merkmal „Sozialimmobilien“ erfüllen. Die Immobilien müssen in ihrer Hauptausprägung der einer Sozialimmobilie entsprechen. Konkret müssen bei Erwerb mindestens 60 % der Jahresnettosollmiete einer Immobilie aus der Vermietung/Verpachtung von Miet- bzw. Pachtflächen, die der Ausprägung Sozialimmobilie zugeordnet sind, entstammen. Die verbleibenden maximal 40 % der Jahresnettosollmiete können durch Mieter/Pächter, die anderen Nutzungsarten, die z. B. Gewerbe, Wohnen, Büro, Einzelhandel etc. zuzuordnen sind, genutzt werden. Die vorbezeichnete Quote in Höhe von 75 % der Jahresnettosollmiete gilt erst nach Ablauf der Anlaufzeit von vier Jahren gemäß § 244 KAGB.

Weiter werden ökologische Merkmale berücksichtigt, die für alle Immobilien und Flächen gelten.

Hinsichtlich der Voraussetzungen für das soziale Merkmal und die ökologischen Merkmale wird auf den Abschnitt „3. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts“ verwiesen.

Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Weiter berücksichtigt die Gesellschaft für den AIF die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI).

Nachhaltigkeitsfaktoren sind Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Nachhaltigkeitsfaktoren werden durch sog. Nachhaltigkeitsindikatoren näher ausgestaltet.

Die Gesellschaft berücksichtigt daher die folgenden Indikatoren für nachteilige Auswirkungen:

a) Engagement in fossile Brennstoffe durch die Investition in Immobilien

Unter nachteiligen Auswirkungen für den Nachhaltigkeitsindikator „fossile Brennstoffe“ wird das Engagement in fossile Brennstoffe durch die Investition in Immobilien verstanden, d. h. solche Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der (Zwischen-)Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen (z. B. Tankstellen, Raffinerien). Erfasst werden die vorstehenden Tätigkeiten, wenn sie dem Verbrauch der fossilen Brennstoffe durch Dritte außerhalb der Immobilie dienen, z. B. Tankstellen oder Öllagerstätten von Kfz-Werkstätten. Nicht erfasst werden dagegen Fälle des reinen Eigenbedarfs bezogen auf die jeweilige Immobilie, z. B. der Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung des Gebäudes mit Wärme oder die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z. B. Ölheizung, Vorrat für Notstromaggregat).

Zur Bewertung dieser Kategorie ermittelte die Gesellschaft anhand der Objektunterlagen auf Flächenbasis den Anteil der Investitionen in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben.

Für den AIF sollen keine Immobilien erworben oder gehalten werden, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Insoweit besteht ein Ausschlusskriterium.

b) Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz

Für diesen Indikator wird der Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz, die von der Gesellschaft für den AIF direkt oder indirekt gehalten werden, ermittelt. Der Anteil von Immobilien mit schlechter Energieeffizienz wird durch das Verhältnis von Immobilien mit Gebäudeenergieausweis mit einer Energieeffizienzklasse von höchstens C (bis zum 31. Dezember 2020 errichtet), d. h. Immobilien, welche über einen Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse von C oder schlechter verfügen, bzw. bei Immobilien, die nach dem 31. Dezember 2020 errichtet worden sind, mit einem Primärenergiebedarf, welcher über den Anforderungen für ein Niedrigstenergiegebäude liegt, und dem Gesamtwert aller Immobilien, die Gebäudeenergieausweis- und Niedrigstenergiegebäude-Vorschriften unterliegen, ermittelt.

Die Gesellschaft berücksichtigt bei diesem Indikator die Energieeffizienz bzw. den Anteil energieeffizienter Immobilien nicht objekt- sondern portfoliobezogen, d. h. es wird auf den Portfoliodurchschnitt nach Maßgabe der vorstehenden Berechnung abgestellt. Die Gesellschaft schließt den Ankauf von Bestandsimmobilien mit schlechter Energieeffizienz im vorgenannten

Sinne nicht prinzipiell aus, da diese auch im Nachhinein noch energetisch verbessert werden können. Durch energetische Sanierungen kann baulich bedingte Energieineffizienz auch bei Bestandsbauten planbar und zügig verbessert werden.

Um zu gewährleisten, dass im Portfoliodurchschnitt ein möglichst geringer Anteil an energieineffizienten Immobilien gehalten wird, stellt die Gesellschaft besonders im Ankauf von Neubauten besonders hohe Anforderungen an die Energieeffizienz (bei Immobilien, die ab 2023 errichtet wurden, mindestens Energieeffizienzklasse A).

c) Intensität des Energieverbrauchs

Nachteilige Auswirkungen bezüglich des Indikators „Energieverbrauch“ werden anhand der Intensität des Energieverbrauchs in kWh pro Quadratmeter ermittelt. Der tatsächliche Energieverbrauch kann nur bei bereits betriebenen Einrichtungen, d. h. bei Bestandsimmobilien bzw. bei Neubauten erst ein Jahr nach Inbetriebnahme, ermittelt werden. Sollten diese Daten noch nicht vorliegen, wird ersatzweise auf Gutachten gemäß Gebäudeenergiegesetz, Energieausweise sowie auf Schätzungen für Gesundheitsimmobilien seitens externer Dienstleister zurückgegriffen. Der Gesamt-Energieverbrauch der Immobilien im Betrieb setzt sich aus einzelnen Verbräuchen für Licht, Wärme, Strom und Kühlung zusammen, welche meistens aus verschiedenen Energiequellen je Immobilie gespeist werden.

Auch wenn ein Gebäude in baulicher Hinsicht als energieeffizient einzustufen ist, kann der tatsächliche Energieverbrauch je nach Nutzungsart der Immobilie variieren. Der Energieverbrauch sollte daher je nach Nutzung anders bewertet werden, wobei als Referenzgrößen etwa anerkannte Benchmarks herangezogen werden. Weiter wird der Energieverbrauch der jeweiligen Immobilie im Verhältnis zu den übrigen Objekten im Portfolio des AIF bewertet.

Der Energieverbrauch hängt zudem wesentlich vom Energieeinsparverhalten und den ausgewählten Strom-/Wärmeträgern der Mieter/Pächter/Nutzer ab. Sollten die Energieverbräuche einer Immobilie deutlich über dem Durchschnitt des Portfolios liegen, wird die Umsetzung von Optimierungsmaßnahmen mit den Betreibern abgestimmt. Konkret wird dabei in Abhängigkeit von der jeweiligen Unterlagensituation geprüft, in welchem baulichen Zustand sich die Außenhüllen befinden, welche Anforderungen an das Heizungs- und Lüftungssystem sowie die elektrischen Anlagen gestellt werden, welchen Standard diese erfüllen, über welche Energieträger das Gebäude verfügt und ob der Betreiber seinen Spielraum zur verhaltensbezogenen Einsparung von Energie hinreichend nutzt.

Eine Beauftragung von gebäudebezogenen bzw. baulichen Optimierungsmaßnahmen erfolgt durch die Gesellschaft und mit Zustimmung der Betreiber. Durch energetische Gebäudeoptimierung, die Erzeugung/Nutzung von erneuerbarer Energie und verhaltensbezogene Energieeinsparmaßnahmen wird darauf hingewirkt, dass die Immobilien langfristig den Energieverbrauch minimieren, sofern dies nicht die Qualität des Pflege- oder sonstigen Betriebs beeinträchtigt.

Grundsätzlich gilt jedoch, dass die Gesellschaft lediglich Empfehlungen geben kann, da die konkrete Ausgestaltung der Bewirtschaftung der Immobilien, darunter Entscheidungen zum Einsparen des Energieverbrauches oder zur Nutzung erneuerbarer Energie, final den Betreibergesellschaften bzw. den Nutzern der jeweiligen Immobilie obliegt.

Mindeststandards auf Ebene der Mieter/Pächter/Nutzer

Zudem achtet die Gesellschaft auf Ebene der Mieter/Pächter/Nutzer der für den AIF gehaltenen Immobilien auf die Einhaltung von sozialen und ökologischen Mindeststandards. So wird z. B. folgendes evaluiert:

- Arbeitsbedingungen der Mitarbeiter der Betreiber der Immobilien (z. B. Vorhandensein von Umkleiden, Pausenräumen, Maßnahmen zur Mitarbeiterbindung und -förderung);
- Externe Bewertungen durch den Medizinischen Dienst (Regel- oder Anlassprüfungen von Pflegeeinrichtungen zur Qualitätsbeurteilung);
- Nachhaltigkeitsstrategien der Betreiber.

Regelmäßiges Benchmarking

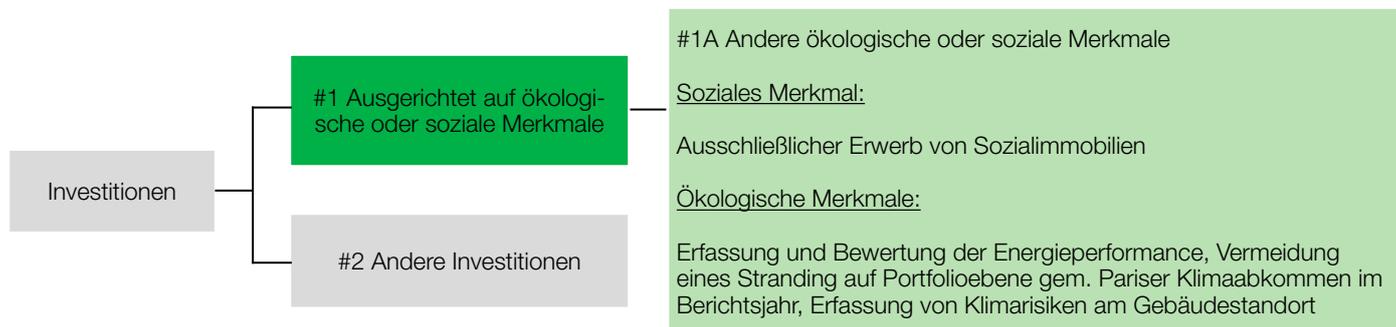
Weiter lässt die Gesellschaft regelmäßig ein Benchmarking durch allgemein anerkannte Anbieter durchführen.

Anlagestrategie im Übrigen

Neben dem sozialen Merkmal und den ökologischen Merkmalen sowie der Berücksichtigung der PAI bezieht die Gesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für den AIF weitere Faktoren und Anlageziele ohne Nachhaltigkeitsbezug ein. Diesbezüglich wird auf das Informationsdokument des AIF verwiesen.

5. Aufteilung der Investitionen

Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des AIF investiert die Gesellschaft für Rechnung des AIF in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Nach Ansicht der Gesellschaft sind Liquiditätsanlagen keine Vermögensallokation im Sinne dieses Abschnitts.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Unterkategorie **#1A Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Soziales Merkmal (2023)

Für das Jahr 2023 beträgt der Anteil der Jahresnettosollmiete aus der Vermietung/Verpachtung von Miet- bzw. Pachtflächen, die der Ausprägung „Sozialimmobilie“ zuzuordnen sind, bei allen Fondsimmobilen jeweils 100 %. Das soziale Merkmal ist daher für das Jahr 2023 auf Ebene der Einzelimmobilien erfüllt, da bislang ausschließlich Immobilien der Ausprägung „Sozialimmobilie“ für den AIF erworben wurden.

Eine Angabe zum Erreichungsgrad des sozialen Merkmals bezogen auf das Gesamtportfolio aller Fondsimmobilen ist erstmals nach Ablauf der Anlaufzeit von vier Jahren seit Bildung des Sondervermögens gem. § 244 KAGB, somit frühestens am 18. Mai 2025, möglich. Für das Jahr 2023 beträgt dieser Anteil an dem zum Jahresende 2023 bestehenden Portfolio ebenfalls 100 %.

Ökologische Merkmale (2023)

Die ökologischen Merkmale wurden auf Immobilien- und auf Portfolioebene zu 100 % erfüllt. Die Energieperformance aller Immobilien wurde erfasst. Ein Stranding des Portfolios in Bezug auf die Zielwerte des Pariser Klimaabkommens findet im Bezugszeitraum nicht statt. Ebenso sind die Immobilienstandorte in Bezug auf Expositionsrisiken des Klimawandels geprüft worden. Daher ist die Investition in alle obigen Immobilien vollständig als Investition mit ökologischem Merkmal zu werten.

6. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Gesellschaft prüft die Voraussetzungen für das soziale Merkmal und/oder die ökologischen Merkmale im Rahmen der Ankaufsprüfung sowie regelmäßig während der gesamten Haltedauer des jeweiligen Objekts. Im Rahmen dieser Prüfungen werden die unter Abschnitt 3 dargestellten Nachhaltigkeitsindikatoren für die einzelnen Merkmale geprüft. Weitere Einzelheiten der Prüfung ergeben sich zudem aus Abschnitt 4. Diese Prüfung kann dazu führen, dass Investitionen nicht getätigt, entsprechende Investitionsmaßnahmen vorgenommen oder schlimmstenfalls Immobilien verkauft werden.

Sowohl die Durchführung der Due Diligence als auch die regelmäßige Überprüfung während der Haltedauer erfolgen unter Einhaltung des 4-Augen-Prinzips zur Gewährleistung eines hohen Qualitätsstandards.

Zudem erfolgt regelmäßig eine externe Kontrolle durch die Prüfung der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben in den Jahresberichten des AIF durch den Wirtschaftsprüfer.

7. Methoden

Die Gesellschaft prüft das soziale Merkmal sowie die ökologischen Merkmale anhand der unter Abschnitt 3 erläuterten Nachhaltigkeitsindikatoren. In die für das soziale Merkmal geltende Quote von mindestens 75 % der Jahresnettosollmiete werden nur solche Objekte einberechnet, welche die in Abschnitt 3 genannten Voraussetzungen für das soziale Merkmal erfüllen. Ergänzend hierzu wird geprüft, ob die Voraussetzungen für die ökologischen Merkmale vorliegen.

8. Datenquellen und -verarbeitung

Zur Messung und Bewertung des sozialen Merkmals und der ökologischen Merkmale werden eine Vielzahl von Datenquellen herangezogen. Beispielsweise wird für die Ermittlung des Grades der Erfüllung des sozialen Merkmals und der ökologischen Merkmale auf folgende Datenquellen zurückgegriffen:

Soziales Merkmal

- Festlegung auf bestimmte Nutzungsarten durch Berücksichtigung nutzungsgebundener Bauspezifika bei Neubauten;
- Festlegung der zu sozialen Zwecken genutzten Mietflächen gemäß Pacht- bzw. Mietvertrag nach Übergang Besitz, Nutzen und Lasten der Immobilien.

Ökologische Merkmale

- Gutachten gemäß Gebäudeenergiegesetz (als Indikator der Energieeffizienz vor Fertigstellung), Förderungen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW);
- Energieausweise (nach Fertigstellung);
- Zertifizierungen und Marktstandards der Gebäude;
- Nachhaltigkeitsbewertung (im Rahmen der Due Diligence);
- Erfassung von Energieverbrauchsdaten bzw. Hochrechnungen externer Dienstleister;
- Ermittlung der Stranding-Zeitpunkte anhand von offiziellen CRREM-Pfaden unter Einbindung externer Dienstleister;
- Risikoanalysen bezüglich der Auswirkungen von ökologischen Risiken.

Maßnahmen zur Sicherung der Datenqualität

In Bezug auf ökologische Merkmale wird die Datenqualität sichergestellt, indem auf die energetischen Berechnungen von spezialisierten und am Markt etablierten Anbietern (v. a. Energieberatungsunternehmen) zurückgegriffen wird. Im Falle der direkten Erhebung bzw. Abfrage von Energieverbrauchsdaten werden alle Prozesse direkt durch das Assetmanagement, z. B. im Rahmen der jährlichen Objektbegehungen, durchgeführt und die Ergebnisse schriftlich festgehalten. Die Umrechnung in CO₂-Emissionen und das Benchmarking basiert auf international anerkannten Vorgaben (CRREM-Pfade) und unter Einbindung externer, unabhängiger Unternehmen. Die Klimarisikoanalysen am Gebäudestandort werden ebenfalls von einem unabhängigen Versicherungsdienstleistungsunternehmen durchgeführt. In Bezug auf soziale Merkmale wird die spätere soziale Nutzungsart durch Bauspezifika vorgegeben und im Rahmen der unabhängigen Due-Diligence-Prozesse überprüft sowie unmittelbar vor Vermietung im Miet- bzw. Pachtvertrag verbindlich festgehalten.

Die Gesellschaft wird sich bemühen, etwaige fehlende Daten zu beschaffen. Sofern die für die Ermittlung der Informationen zu einer Immobilie erforderlichen Daten nicht vorliegen und/oder nicht beschafft werden können (z. B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher und vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung von Daten herangezogen. Aus diesem Grund kann es erforderlich sein, dass auf transparent dargelegte Schätzungen und Hochrechnungen zurückzugreifen ist, was zu einer Abweichung zu den realen Daten führen kann. Ein konkreter Anteil der geschätzten Daten kann jedoch nicht pauschal benannt werden; der Anteil der geschätzten Daten hängt stets vom konkreten Einzelfall ab und wird in den relevanten Unterlagen (z. B. den Jahresberichten) transparent dargestellt.

Art und Weise der Datenverarbeitung

Die Erhebung bzw. Abfrage der Daten erfolgt manuell, ihre Auswertung elektronisch bzw. automatisiert durch entsprechende Softwareprogramme.

9. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Insbesondere im Rahmen des Ankaufs kann es vorkommen, dass für das Scoring und damit die Bewertung des Grades des sozialen oder ökologischen Merkmals erforderliche Daten nur beschränkt verfügbar sind.

Etwaige Beschränkungen der Methoden und/oder Daten werden voraussichtlich nur einen geringen Anteil der für den AIF gehaltenen Immobilien betreffen, sodass diese voraussichtlich auf die Investitionsquote von mindestens 75 % der Jahresnettosollmiete aller Immobilien, welche die Voraussetzungen an das soziale Merkmal erfüllen, nur einen geringen Einfluss haben werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der vorgenannten Beschränkungen, Objekte im Scoring unzutreffend eingestuft worden sind bzw. künftig unzutreffend eingestuft werden und dies nachträglich korrigiert werden muss. Eine solche Korrektur kann sich auf die vorgenannte Investitionsquote auswirken. In Bezug auf ökologische Merkmale können Datenlücken v. a. in Bezug auf Energieausweise oder tatsächliche Energieverbrauchsdaten auftreten. Sollten diese nicht vorliegen, wird auf Hochrechnungen externer und am Markt etablierter Unternehmen zurückgegriffen.

10. Sorgfaltspflicht

Die Gesellschaft berücksichtigt als Finanzmarktteilnehmer bei ihren Investitionsentscheidungen für den AIF die Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken, die eine tatsächliche oder potenzielle wesentliche negative Auswirkung auf den Wert der Vermögenswerte haben könnten.

Die Gesellschaft handelt bei der Auswahl und laufenden Überwachung der Anlagen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns. Die Einhaltung der oben beschriebenen sozialen und ökologischen Anlagestrategie wird durch die Gesellschaft fortlaufend geprüft. Mit der Prüfung sind ausschließlich sachkundige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beauftragt.

Weiter prüft die Gesellschaft bei der Auswahl neuer Immobilieninvestitionen und regelmäßig während der Haltedauer der Immobilien die in dem Abschnitt 3 dargelegten sozialen und ökologischen Merkmale sowie die für den AIF ausgewählten Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der PAI.

11. Mitwirkungspolitik

Die Gesellschaft ist Mitglied der PRI („Principles for Responsible Investment“) der Vereinten Nationen. Gemeinsam mit ihrem internationalen Netzwerk an Unterzeichnern widmet sich die PRI-Initiative der praktischen Umsetzung der entwickelten sechs Prinzipien für verantwortliches Investieren. Ziel ist ein besseres Verständnis der Auswirkungen von Investitionsaktivitäten auf Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungsthemen sowie die Unterstützung der Unterzeichner bei der Integration dieser Fragestellungen in ihre Investitionsentscheidungen.

Die Gesellschaft und der AIF unterliegen nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie, sodass die Gesellschaft keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

12. Bestimmter Referenzwert

Es wurde kein Index als Referenzwert bestimmt, da dies in Bezug auf Immobilienportfolios nicht zielführend ist.

Hinweis zu möglichen künftigen Änderungen

Zu den regulatorischen Anforderungen an Inhalt und Darstellung der nach der Offenlegungsverordnung offenzulegenden Informationen zu dem ökologischen Merkmal im Sinne des Art. 8 Offenlegungsverordnung sowie der Delegierten Verordnungen zur Ergänzung der Offenlegungsverordnung im Hinblick auf technische Regulierungsstandards (Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 sowie Delegierte Verordnung (EU) 2023/363 der Kommission vom 21. Oktober 2022) gibt es vielfach noch keine etablierte Verwaltungspraxis. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig eine Verwaltungspraxis etabliert, welche Anpassungen der für den AIF verfolgten Anlagestrategie erforderlich macht. Entsprechendes gilt für künftige regulatorische Entwicklungen, die ebenfalls die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagestrategie des AIF begründen können.

Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine an sich künftig notwendige Änderung der Anlagestrategie des AIF sich nicht umsetzen lässt, so dass der AIF nicht mehr als Investmentvermögen im Sinne von Art. 8 Offenlegungsverordnung eingestuft werden kann, oder eine Anpassung der Anlagestrategie eine Änderung des Immobilienportfolios des AIF zu wirtschaftlich nachteiligen Bedingungen erfordert, wie bspw. den Verkauf einer nicht mehr strategiekonformen Immobilie zu einem unvorteilhaften Preis.

Die Berücksichtigung weiterer bzw. anderer ökologischer und/oder sozialer Merkmale in Zukunft sowie der Berücksichtigung anderer oder weiterer Indikatoren im Rahmen der wesentlichen nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf Ebene des AIF und/oder eines Mindestanteils nachhaltiger Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung bleibt vorbehalten, ohne dass hieraus ein Anspruch des Anlegers auf eine entsprechende Anpassung der Anlagestrategie resultiert.

Version	Datum der Veröffentlichung	Vorgenommene Änderungen
Version 3	1. Februar 2024	Ausdifferenzierung der für die Erhebung des ökologischen Merkmals verwendeten Datenquellen, Vereinfachung der grafischen Darstellung unter „5. Aufteilung der Investitionen“, Angabe des Erfüllungsgrads der sozialen/ökologischen Merkmale für das Bezugsjahr 2023
Version 2	10. Mai 2023	Anpassung an die ergänzenden regulatorischen Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission zur Offenlegungsverordnung; Ergänzung von Konkretisierungen der ESG-Strategie in den vorvertraglichen Informationen des AIF – insbesondere im Rahmen der ökologischen Merkmale – in dieser Erklärung zwecks Einheitlichkeit der offengelegten Informationen
Version 1	30. Juni 2022	Erstveröffentlichung