

22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG

LEI-Code: 529900QDBEMZOKOUU196

1. Zusammenfassung

Zum Zeitpunkt des Vertriebs von Anteilen an dem geschlossenen Publikums-AIF „22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG“ (nachfolgend: 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien oder AIF) wurden in den vorvertraglichen Informationen Angaben zu sozialen Merkmalen gemacht, die die heutigen Voraussetzungen des Art. 8 der Verordnung (EU) Nr. 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) erfüllen. Der Vertrieb wurde am 3. Juli 2018 eingestellt.

Die Anlagebedingungen sehen den Erwerb folgender Vermögensgegenstände vor:

1. Immobilien (§ 261 Abs. 2 Nr. 1 KAGB),
2. Anteile oder Aktien an Gesellschaften, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung nur Vermögensgegenstände im Sinne der Ziffer 1 sowie die zur Bewirtschaftung dieser Vermögensgegenstände erforderlichen Vermögensgegenstände oder Beteiligungen an solchen Gesellschaften erwerben dürfen,
3. Gelmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB,
4. Bankguthaben gemäß § 195 KAGB,
5. Derivate gemäß § 261 Abs. 3 KAGB.

Die Gesellschaft muss mindestens 85 % des investierten Kapitals und darf bis zu 100 % des investierten Kapitals in die unter Ziffer 1 und 2 aufgezeigten Vermögensgegenstände investieren. Bis zu 15 % des investierten Kapitals können in Geldmarktinstrumente und Bankguthaben nach Ziffer 3 und 4 gehalten werden.

Ziel des AIF ist – direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften – der Erwerb, die Vermietung und der Verkauf von Immobilien, die u. a. den folgenden Kriterien entsprechen:

Mindestens 85 % des investierten Kapitals wird in Sozialimmobilien und in gemischt genutzte Immobilien angelegt. Deren Hauptmieter sind entweder Betreiber

- einer stationären Pflegeeinrichtung oder
- von betreutem Wohnen oder
- eines Kindergartens bzw. einer Kindertagesstätte oder
- einer Kombination der drei vorstehend genannten sozialen Nutzungsformen.

Weitere Voraussetzung ist, dass der Anteil der vom Betreiber / (Haupt-)Mieter der stationären Pflegeeinrichtung bzw. des Betreuten Wohnens bzw. des Kindergartens zu zahlenden Miete mindestens 65 % der Gesamtmieteinnahmen der jeweiligen Immobilie betragen muss.

Für das soziale Merkmal „Sozialimmobilien“ wurde anhand der Miet- und Pachtverträge der für den AIF direkt und indirekt gehaltenen bzw. zu erwerbenden Immobilien geprüft, ob die jeweils vertraglich vereinbarten Nutzungszwecke überwiegend sozialen Zwecken dienen und die jeweiligen Immobilien daher als Sozialimmobilien genutzt werden. Dies wird anhand der Gesamtmieteinnahmen, d. h. der vertraglichen Jahresnettokaltmiete bzw. Jahresnettosollmiete der Immobilienobjekte quantifiziert, die überwiegend (d. h. mindestens zu 65 %) aus der Vermietung von zu sozialen Zwecken genutzten Flächen innerhalb der Immobilien generiert werden muss.

Im Geschäftsjahr 2023 betrug der Anteil der Jahresnettokaltmieten, die aus der Vermietung von zu sozialen Zwecken genutzten Flächen der Immobilien generiert werden, 96,5 % der gesamten Jahresnettokaltmieten.

2. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit dem 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien wurden soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

3. Ökologische oder soziale Merkmale

Ziel des AIF ist – direkt oder mittelbar über Objektgesellschaften – der Erwerb, die Vermietung und der Verkauf von Sozialimmobilien.

4. Anlagestrategie

In Bezug auf die Anlagestrategie wird auf Abschnitt 1 verwiesen.

5. Aufteilung der Investitionen

Es wurde ausschließlich in Sozialimmobilien investiert. Konkret betrug der Anteil der Jahresnettokaltmieten, die aus der Vermietung von zu sozialen Zwecken genutzten Flächen innerhalb der Immobilien generiert werden, im Jahr 2023 96,5 % der gesamten Jahresnettokaltmieten. Damit ist das soziale Merkmal vollständig erfüllt.

6. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Erfüllung des sozialen Merkmals ergibt sich aus dem in den Miet- bzw. Pachtverträgen jeweils festgehaltenen Miet-/Pachtzweck und der Höhe der Miet-/Pachtzahlungen. Bei diesbezüglichen Änderungen von Miet-/Pachtverträgen sowie bei Neuvermietungen/-verpachtungen wird die fortlaufende Einhaltung der in Abschnitt 1 genannten Quoten berücksichtigt und nur solche Vereinbarungen abgeschlossen, welche der Einhaltung dieser Quoten nicht entgegenstehen.

7. Methoden

Zur Ermittlung der unter Abschnitt 1 genannten Quoten werden die in den Miet- bzw. Pachtverträgen angegebenen Miet-/Pachtzwecke und die Höhe der Miet-/Pachtzahlungen herangezogen.

8. Datenquellen und -verarbeitung

In Bezug auf die verwendeten Datenquellen sowie die Datenverarbeitung wird auf Abschnitt 7 verwiesen.

9. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Der Miet-/Pachtzweck kann aus den Miet- bzw. Pachtverträgen entnommen werden. Änderungen des Miet-/Pachtzwecks bedürfen regelmäßig der Zustimmung des Vermieters/Verpächters. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die tatsächliche Nutzung des Miet-/Pachtgegenstandes von dem vertraglich vereinbarten Nutzungszweck abweicht und dies dem Vermieter/Verpächter nicht bekanntgegeben wird.

10. Sorgfaltspflicht

Im Rahmen von Ankaufsentscheidungen für den 22. INP Portfolio Deutsche Sozialimmobilien wurde die Einhaltung des sozialen Merkmals nach Maßgabe von Abschnitt 1 geprüft. Auch bei Vertragsänderungen oder Neuvermietungen/-verpachtungen wird die fortlaufende Einhaltung der Quoten berücksichtigt.

11. Mitwirkungspolitik

Die INP Holding AG, alleinige Gesellschafterin der für den AIF aufsichtsrechtlich verantwortlichen Kapitalverwaltungsgesellschaft INP Invest GmbH, 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 INP Invest GmbH und der AIF unterliegen nicht dem Anwendungsbereich der Richtlinie 2007/36/EG (Aktionärsrechterichtlinie), sodass keine diesbezüglichen Mitwirkungsregelungen implementiert wurden.

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 ökologischen und sozialen Merkmalen 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. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass der AIF zukünftig nicht mehr die Voraussetzungen an ein Investmentvermögen entsprechend Art. 8 Offenlegungsverordnung erfüllt.

Version	Datum der Veröffentlichung	Vorgenommene Änderungen
Version 1	3. September 2024	Erstveröffentlichung