

INP Holding AG
Reeperbahn 1
D-20359 Hamburg

Wien, 10. September 2025

Nachhaltigkeitsgutachten / INP Deutsche Pflege Invest III

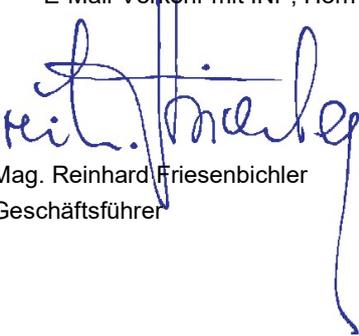
.....

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach erstmaliger Prüfung im März 2022 haben wir im Zeitraum Juli bis September 2025 den Immobilien-Spezialfonds „INP Deutsche Pflege Invest III“ einschließlich der diesem zu Grunde liegenden Nachhaltigkeits-Methodik und -Prozesse erneut begutachtet. Blickwinkel waren (1) allgemeine Standards und Usancen im Bereich des Nachhaltigen Investments sowie (2) die Ansprüche an einen Fonds aus Sicht des ÖGUT Labels für Betriebliche Vorsorge- und Pensionskassen.

Datengrundlagen der Prüfung waren insbesondere folgende Unterlagen und Informationen:

- Produktpräsentation Juli 2025
- Jahresbericht 2024 inklusive Anhang gem. SFDR
- Quartalsbericht Q1/2025
- Monatsreporting Juni 2025
- Portfolioplanung Juni 2025
- Zeichnungsvertrag und Beilagen
- E-Mail-Verkehr mit INP, Herrn Matthias Bruns und Julian Weise (Juli und September 2025)


Mag. Reinhard Friesenbichler
Geschäftsführer

rfu research GmbH
Adresse A-1060 Wien, Loquaipplatz 13/10
Web www.rfu.at, office@rfu.at
Telefon +43 (0)1 796 9999 0
Firmenbuch FN 605354 b Handelsgericht Wien
Bankverbindung Erste Bank, BIC GIBAATWWXXX, IBAN AT252011184836892100
UID AT U79571526



1. Beschreibung

Allgemeines

Der Fonds „INP Deutsche Pflege Invest III“ ist ein offener Immobilien-Spezial-AIF nach deutschem Recht.

Der Fonds wurde im Mai 2021 gestartet. Das Geschäftsjahr endet jeweils am 31. Dezember. Das Netto-Fondsvermögen per Ende Juni 2025 beträgt rund 197 Millionen Euro, das Brutto-Fondsvermögen 291 Millionen Euro und das Immobilienvermögen in insgesamt 19 Objekten 247 Millionen Euro. 92 Millionen Euro wurden über Darlehen finanziert. Der Portfolioaufbau ist damit nahezu abgeschlossen.

Anteilklassen und ISIN-Codes: DE000A2QK878

Anlagepolitik & -instrumente

Der INP Deutsche Pflege Invest III legt in Sozialimmobilien in Deutschland an. Er erwirbt Pflegeimmobilien, Kindertagesstätten und Kindergärten, Einrichtungen für körperlich 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 Betreibern bzw. Mietern bzw. Nutzern der vorgenannten Einrichtungen dienen (Gemeinschaftsverpflegung, Apotheken, Gebäudemanagement etc.).

Gemäß Anlagebedingungen müssen bezogen auf das Gesamtportfolio mindestens 75% der Jahres-Netto-Sollmiete aus Vermietung und Verpachtung von Sozialimmobilien generiert werden. Die verbleibenden 25% können andere Nutzungsarten wie z.B. Gewerbe, Wohnen, Büro oder Einzelhandel umfassen. Anlageziele sind angemessene Renditen und Ausschüttungen und marktgerechte Erträge sowie gleichmäßiges Kapitalwachstum unabhängig von der allgemeinen Marktsituation.

Leveraging ist im Ausmaß von bis zu 50% des Verkehrswertes der Immobilien zulässig.

Partner

Als Kapitalverwaltungsgesellschaft fungiert die INP Invest GmbH, Hamburg, die auch für das Fondsmanagement verantwortlich ist. Administrative Aufgaben sind z.T. an die IntReal International Real Estate KVG mbH übertragen worden.

Das Property Management ist an die INP Control GmbH ausgelagert.

Mit den Aufgaben der ESG-Analyse sind sowohl die interne ESG-Abteilung der INP-Gruppe als auch externe Dienstleister z.B. für technische Expertisen befasst.

Verwahrstelle des Fonds ist M.M.Warburg & CO (AG & Co.) KGaA.



2. Methodik

Ausschlusskriterien Deklarative Nachhaltigkeits-Ausschlusskriterien existieren nicht. Das Anlagethema Sozialimmobilien reduziert jedoch die diesbezüglichen Risiken nahezu gegen Null, und auch bei den ergänzend zulässigen gewerblichen Nutzungen sind die Risiken gering.

Positivkriterien (1) Soziale Kriterien: Der stärkste und unmittelbarste Nachhaltigkeits-Impact des INP Deutsche Pflege Invest III ergibt sich aus dem Fokus auf Sozialimmobilien. Hierunter fallen aus Sicht des Fonds Pflegeimmobilien, Kinderbetreuungseinrichtungen, Einrichtungen für behinderte Menschen, medizinische Versorgungszentren und sonstige auf der vorigen Seite unter „Anlagepolitik & -instrumente“ genannte Nutzungen. Auf Fondsebene müssen mindestens 75% der Mieterträge aus sozialen Nutzungen generiert werden und je Objekte muss der Anteil zumindest 60% betragen.

(2) Kriterien für Betreiber: Es existieren auch eine Reihe von Anforderungen an die Betreiber der Einrichtungen: mindestens mittlerer Bonitätsindex, langjährige Management Erfahrung, Betrieb mehrerer Standorte, Konzepte zur Mitarbeiterbindung und -förderung, Reputation, eine angemessene Versorgung der Bewohnerinnen und Bewohner und entsprechende Arbeitsbedingungen und Entlohnung der Mitarbeitenden. Wesentlicher Faktor hierbei ist das Bestehen eines sogenannten Versorgungsvertrags mit den jeweiligen Landesverbänden der Pflegekassen.

(3) Ökologische Kriterien: Klimapolitisches Ziel auf Fondsebene ist es, das 2°C-Grad-Ziel im CRREM-Tool V1 (Carbon Risk Real Estate-Monitor) zu erreichen. Die einzelnen Gebäude, sofern es sich um Neubauten handelt, sollen die energetischen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) oder der BEG-Förderung (mit KfW-Effizienzhaus 55 bzw. KfW-NH Standards) erfüllen bzw. übererfüllen.

Folgende Erhebungen und Aktivitäten stehen in Zusammenhang mit Energieeffizienz und Klimaschutz: (i) Analyse des energetischen Zustands der Objekte in der Due Dilligence, (ii) Angabe der Energieeffizienzklasse und Erhebung des Anteils Energieineffizienter Immobilien. (Dazu zählen, sofern vor 2021 errichtet, die Energieeffizienzklasse C oder schlechter sowie, sofern ab 2021 errichtet, Primärenergiebedarfe über den Anforderungen an Niedrigstenergiegebäude.), (iii) Erhebung der Energieverbrauchs-Ist-Daten und Abgleich mit jenen gemäß Energieausweis, (iv) Konformität der gehaltenen Immobilien mit dem 2°C-Grad-Ziel via CRREM-Tool V1 (Carbon Risk Real Estate-Monitor), (v) Bewertung und Durchführung energetischer Optimierungen und verhaltensbezogener Maßnahmen, (vi) verstärkte Nutzung erneuerbarer Energie, (vii) ökologische Risikoanalyse zum Gebäudestandort (z.B. auf Hochwasser und sonstige Extremwetterereignisse).

Da der Fonds die Objekte schlüsselfertig ankauft, besteht kaum Einflussmöglichkeit auf die ökologischen Effekte in der Bauphase oder die Wahl der Baumaterialien.



Analyse- & Invest- mentprozess

Die Analyse der Qualifikation als Sozialimmobilie sowie der ökologischen Gebäudekriterien erfolgt bereits im Rahmen der Due Diligence. Auch die Betreibergesellschaften werden vorgängig geprüft.

Umweltkriterien sind bereits Bestandteil der Due Diligence. Erworbene Gebäude werden laufend auf ihre ökologische Performance und insbesondere ihre Konformität mit den Pariser Klimazielen gemonitort. Energetische Optimierungen und verhaltensbezogene Maßnahmen werden, in Abstimmung mit den Betreibern, bewertet und durchgeführt.

Beurteilung der Methodik

Die Investition in Sozialimmobilien ist der Kern der Nachhaltigkeitsstrategie des INP Deutsche Pflege Invest III. Die ESG-Methodik des nach Artikel 8 gemäß EU-Offenlegungsverordnung deklarierten Fonds beinhaltet aber auch darüber hinausgehende Umwelt- und Governance-Kriterien im Ankauf und im laufenden Management. Die diesbezüglichen Anforderungen sind unterschiedlich ambitioniert.

Im Rahmen der ÖGUT Prüfung für Betriebliche Vorsorge- und Pensionskassen entspricht die Methodik des Fonds der Kategorie „explizit nachhaltig“. → +7 Punkte (auf der Skala von 0 bis +9)



3. Portfolio

Portfoliostruktur	<p>Per Juli 2025 besitzt der Fonds 19 Objekte und der Portfolioaufbau ist damit weitgehend abgeschlossen. Die Standorte sind überwiegend im Norden und Westen Deutschlands, insbesondere in den Bundesländern Hessen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen.</p> <p>Gemessen an den Einnahmen handelt es sich bei 91% des Portfolios um Pflegeimmobilien - vor allem vollstationäre Pflege und kombinierte Einrichtungen sowie zu einem kleinen Teil betreutes Wohnen. Die verbleibenden 9% umfassen eine Großküche, eine Apotheke sowie eine Kindertagesstätte.</p> <p>Mieter sind 16 verschiedene Betreibergesellschaften mit unterschiedlichen Pflege- und Betreuungskonzepten.</p> <p>Gemessen an Kaufpreisen wird das finale Portfolio voraussichtlich zu 71% aus Neubauten und zu 29% aus Bestandsobjekten bestehen.</p>
Übereinstimmung mit gängigen ... Ausschlusskriterien	<p>Eine Betroffenheit von gängigen Ausschlusskriterien ist nicht erkennbar und von vorneherein wenig wahrscheinlich. Erhoben wird jedoch im Rahmen der PAIs (Principal Adverse Impacts) das Ausmaß der Immobilieninvestments, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Das Ergebnis per 31.12.2024 lag bei 0%.</p>
... Positivkriterien	<p>Das Investmentthema Sozialimmobilien ist mit dem bestehenden Portfolio klar umgesetzt. Ökologische Zertifizierungen nach LEED oder DGNB liegen nicht vor, aber fast alle Neubauten im Fonds erfüllen den für den deutschen Markt relevanten KfW-Effizienzhaus-Standard (meist KfW 55, einige mit KfW 40) und z.T. auch die Erneuerbare-Energien-Klasse oder (eventuell) die Nachhaltigkeits-Klasse. Die Bestandsobjekte, deren Baujahre von rund 1900 bis ins Jahr 2014 reichen, erreichen in der Regel nicht den KfW-Standard, sind aber, laut Aussage der INP Invest, „energetisch zukunftsfähig“.</p>
Übereinstimmung mit fondseigenen Nachhaltigkeitskriterien	<p>(1) Soziale Kriterien: Das Investmentthema Sozialimmobilien ist auch im Sinne der fondseigenen Definition mit dem bestehenden Portfolio per Ende Juli 2025 klar umgesetzt.</p> <p>(2) Kriterien für Betreiber: Zur Ausprägung der an die Betreiber angelegten Kriterien liegen uns keine Daten vor, aber die Einhaltung der definierten Anforderungen werden auf Nachfrage von der Kapitalverwaltungsgesellschaft bestätigt.</p> <p>(3) Ökologische Kriterien: Hinsichtlich des Klimaziels von unter-2°C-Grad ergibt die neueste Analyse (via CRREM-Tool in der neuesten Version und auf Basis der Daten aus den Energieausweisen), dass alle Objekte, ausgenommen „Meißen“ und „Haltern am See“ am Zielpfad für das Referenzjahr sind. Auch das Gesamtportfolio ist zielkonform.</p> <p>Nach Energieeffizienzklassen zählen per Ende Juli 2025 38,93% der Immobilienwerte zu den obersten Kategorien A+ und A sowie weitere 27,51% zu B; d.h. insgesamt 66,44% sind als energieeffizient einzustufen. Die verbleibenden 22,13% rangieren bei C und</p>



11,43% bei D oder schlechter. Per Ende Juli 2025 lag der Anteil Energie-ineffizienter Immobilien bei knapp 34%, wozu vor allem die älteren Bestandsobjekte zählen. Das Nachhaltigkeits-Benchmarking gemäß GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) im Jahr 2024 erbrachte 2 von 5 möglichen Sternen.

Beurteilung des Portfolios

Das Portfolio des INP Deutsche Pflege Invest III per Ende Juli 2025 verletzt keine Ausschlusskriterien. Eine Umsetzung des Anlagethemas Sozialimmobilien sowie ein insgesamt positives ökologisches Profil der Gebäude, dass sich bei der Prüfung in 2022 bereits abzeichnete, ist nach nun weitgehend abgeschlossenem Portfolioaufbau eindeutig gegeben.

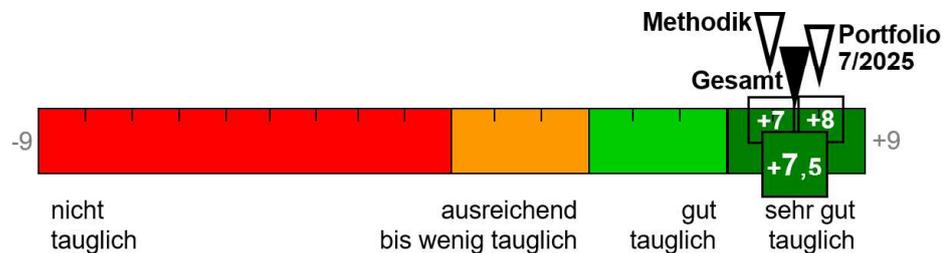
Im Rahmen der ÖGUT Prüfung für Betriebliche Vorsorge- und Pensionskassen entspricht das Portfolio des Fonds einer insgesamt hohen Qualität. → +8 Punkte (auf der Skala von -9 bis +9)



4. Gesamtbeurteilung

Beurteilung aus Sicht des ÖGUT Labels ... Die Gesamtbewertung eines Fonds im Rahmen der ÖGUT Prüfung für Betriebliche Vorsorge- und Pensionskassen ergibt sich aus dem Mittelwert der Beurteilungen für Methodik und Portfolio.

zum Stichtag Der INP Deutsche Pflege Invest III erhält, bezogen auf den Prüfungszeitpunkt September 2025 bzw. das Portfolio per Ende Juli 2025 eine Gesamtbeurteilung im deutlich positiven Bereich in der Kategorie „sehr gut tauglich“. → +7,5 Punkte (auf der Skala von -9 bis +9)



Vergleich mit Zuletzt Im März 2022 lag die Beurteilung bei +7 Punkten. Die nunmehrige leichte Verbesserung ist vor allem auf die nachweisbare Umsetzung der seinerzeitigen Ziele im Rahmen des weitgehend abgeschlossenen Portfolioaufbaus zurückzuführen.

kurzfristiger Schwankungsbereich Angesichts des bereits nahezu abgeschlossenen Portfolioaufbaus sind keine bzw. keine wesentlichen Änderungen der Bewertung mehr zu erwarten.

mittelfristige Potentiale Eine Zertifizierung mit einem gängigen Fondslabel wie z.B. dem Österreichischen Umweltzeichen würde die ESG-Qualität des Produkts zumindest für österreichische Investoren noch stärker herausstreichen, was allerdings u.a. konkrete Sanierungsfahrpläne für die älteren Gebäude erfordern würde.