



Erklärung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

HIH Invest Real Estate GmbH

HIH

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Stand 30 Juni 2026

Version 1.0

gemäß Artikel 4 der Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und den Artikeln 4 bis 10 der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 (technische Regulierungsstandards)

Finanzmarktteilnehmer HIH Invest Real Estate GmbH

LEI: 5299 004B C77J JG4Z F674

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	1
2	Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren	3
3	Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren	14
4	Mitwirkungspolitik	15
5	Bezugnahme auf international anerkannte Standards	15
6	Historischer Vergleich	16
7	Erläuterungen	17
8	Disclaimer	18
9	Impressum	18

1 Zusammenfassung

HIH Invest Real Estate GmbH (HIH Invest) berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen seiner Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren von der HIH Invest.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025. Gegenstand dieses Dokuments sind Pflichtinformationen über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Die HIH Invest berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Investitionsentscheidungen auf direkt und indirekt gehaltene Immobilien sowie relevante nachteilige Auswirkungen der Anlageentscheidungen auf umweltbezogene Faktoren und hat dafür interne Strategien eingerichtet. Als Nachhaltigkeitsfaktoren gelten gemäß der Offenlegungsverordnung Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Diese nachteiligen Auswirkungen werden durch Nachhaltigkeitsindikatoren messbar gemacht. Die Möglichkeit zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen hängt maßgeblich von der Verfügbarkeit entsprechender Informationen ab. In Bezug auf Immobilieninvestments sind Beispiele für Nachhaltigkeitsfaktoren die Energieeffizienz oder der Ressourcenverbrauch von Immobilien sowie Investitionen in fossile Brennstoffe, welche durch Immobilien gefördert werden.

Nachfolgend werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, die Strategien zur Feststellung und Gewichtung dieser, sowie der Bezug dieser Nachhaltigkeitsfaktoren zu internationalen Standards dargelegt, welche die HIH Invest anerkennt.

Für diese Erklärung werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen der direkten Anlagevehikel, welche durch die HIH Invest direkt verwaltet werden, betrachtet. Anlageentscheidungen im Zusammenhang mit der Anlage der Eigenmittel der KVG sind nicht vom Anwendungsbereich erfasst.

Bei der Auswahl der Nachhaltigkeitsindikatoren zum einen die Pflichtindikatoren „fossile Brennstoffe“ und „Energieeffizienz“ berücksichtigt, zum anderen wurde ein weiterer Wahlindikator „Energieverbrauch“ gewählt, welcher im Zuge dieser Erklärung berücksichtigt wurde.

Für die drei genannten Indikatoren werden in dieser Erklärung die Auswirkungen im Bezugszeitraum, sowie Erläuterungen zu diesen in Bezug auf die Datenqualität, vorgenommene Schätzungen und Hochrechnungen bei nichtvorhandenen Daten, die Methode zur Ermittlung der Auswirkungen berichtet.:

Fossile Brennstoffe	Energieeffizienz (Anteil ineffiziente Immobilien)	Energieverbrauch
0,038%	36,26%	0,00012 GWh/m ²

Außerdem werden in der Erklärung, erfolgte Maßnahmen im Bezugszeitraum und geplante Maßnahmen für den kommenden Bezugszeitraum zur Minderung und Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen, beschrieben.

In der Erklärung werden zugleich erfolgte Maßnahmen im Bezugszeitraum und geplante Maßnahmen für den kommenden Bezugszeitraum zur Minderung und Vermeidung der nachteiligen Auswirkungen beschrieben.

HIH Invest hat Prozesse etabliert, um die nachteiligen Auswirkungen kontinuierlich zu messen und auswerten zu können, z.B. durch die Ergänzung von Anforderungen im Ankaufsprozess oder der Etablierung der Nachhaltigkeitsstrategie im Fondsmanagement. HIH Invest hat in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie klare Richtlinien zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken geregelt. HIH Invest bezieht im Rahmen ihres Investmentprozesses Nachhaltigkeitsrisiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend. Nachhaltigkeitsrisiken sind Risiken, die negative Auswirkungen auf die Rendite einer Investition haben können. Die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken und negativen Auswirkungen der jeweiligen Investition werden im Rahmen der Due Dilligence beim Ankauf ermittelt und fortlaufend im gesamten Lebenszyklus der Immobilie überprüft.

Zudem wurden Methoden entwickelt, wie noch nicht vorhandene Daten gemäß eines Best-Effort-Ansatzes bestmöglich geschätzt beziehungsweise hochgerechnet werden konnten. Diese Ansätze werden ebenfalls kontinuierlich, mindestens jährlich, überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit hat die HIH Invest keine Mitwirkungsregelungen gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG implementiert. HIH Invest setzt sich für die Unterstützung nachhaltiger Investitionen ein. Dafür engagieren sich ihre Mitarbeiter in Verbänden und Organisationen, um ihre Expertise zu teilen und aktiv an der Entwicklung der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft mitzuwirken. Unter anderem bekennt sich die HIH Invest zu den UN Principles for Responsible Investments und ist Zeichner des UN Global Compact.

Im Rahmen von Kapitalzusage- bzw. Investitionsentscheidungen im Bereich Multi Manager Business und Investitionen in externe Zielfonds, überprüft HIH Invest bei Kapitalzusagen an institutionelle Zielfonds das ESG-Gesamtkonzept des Zielfondsmanagers und den Investmentansatz des Zielfonds hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten und Risiken. Da es sich bei den Zielfonds i. d. R. um extern verwaltete Portfolien handelt, beschränkt sich die Möglichkeit der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei der Auswahl der Zielfondsinvestitionen auf die Schlüssigkeit des von dem Zielfondsmanager zur Verfügung gestellten Gesamtkonzepts und daher kann derzeit keine Aussage über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen seiner Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren getroffen werden. HIH Invest prüft, ob in den vorvertraglichen Informationen ökologische oder soziale Merkmale beworben werden und ob eine nachhaltige Investition angestrebt wird. Insbesondere besteht für HIH Invest nach einer Kapitalzusage an einen Zielfonds keine Möglichkeit, die Auswahl von Einzelobjekten durch den Zielfondsmanager zu beeinflussen, auch wenn diese die Vorstellung von HIH Invest im Hinblick auf Nachhaltigkeitsrisiken nicht erfüllen.

Die englischsprachige Fassung ist hier abrufbar:

https://hih-invest.de/wp-content/uploads/2026/06/Statement-on-principal-adverse-impacts-of-investment-decisions-on-sustainability-factors_HIH-Invest_20260630_V1.0-1.pdf

2 Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien								
Fossile Brennstoffe	1. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	0,038%	0,04%	0,03%	0,05%	<p>100 % der Investitionen der HIH Invest waren für den Indikator „Fossile Brennstoffe“ anwendbar (eligibility*).</p> <p>Zur Ermittlung des Anteils der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, bestand eine Datenabdeckung von 100 % (data coverage**). Die Quote der fossilen Brennstoffe errechnet sich als Verkehrswertgewichteter Anteil über die Mietanteile:</p> <p>(Mietanteil in €/Liegenschaftszins)/(ΣVerkehrswerte in €)</p> <p>Hierbei wurden die Mietanteile von Objekten, deren wesentliche Nutzungsart aktiv auf den Abbau, Lagerung,</p>	Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im Ankauf und Bestand zu messen und bewerten zu können. In der Risikobetrachtung werden die Indikatoren betrachtet und ausgewertet.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum	
		Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
						<p>Transport oder Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist, betrachtet.</p> <p>Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Unberücksichtigt blieben z.B. Gebäude mit Heizöl- oder Gastanks für den unmittelbaren Betrieb von Heizungen im Objekt oder Dieselbehältnisse für Notstromaggregate.</p> <p>Zur Ermittlung der Quote wurde auf die von den Mietern ausgeübten Tätigkeiten in der Immobilie abgestellt, unabhängig davon, welcher Branche der Mieter zuzuordnen war.</p>		
Energieeffizienz	2. Engagement in Immobilien mit	Anteil der Investitionen in Immobilien mit	36,26%	39,48%	38,60%	44,99%	<p>98,85% der Investitionen der HIH Invest in direkte Immobilien waren für den Indikator „Energieeffizienz“ anwendbar (eligibility*).</p>	Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden Prozesse implementiert, um die nachteiligen

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
		Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
	schlechter Energieeffizienz	schlechter Energieeffizienz				<p>Zur Ermittlung des Anteils der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bestand eine Datenabdeckung von 96,08% (data coverage**). Hierbei wurden neben den realen Daten auch ermittelte Schätzdaten gemäß eines Best-Effort-Ansatzes berücksichtigt.</p> <p>Die Werte wurden anteilig anhand aller Verkehrswerte der Immobilien ermittelt.</p> <p>Die Energieineffizienz von Gebäuden wird gemäß der Formel aus der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022 zur Ergänzung der Offenlegungsverordnung (sogenannte regulatory technical standards (RTS)) berechnet:</p> <p style="font-size: small;">((Wert der vor dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit EPC von höchstens C) / Wert der nach dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit PED unter NZEB in Richtlinie 2010/31/EU)) Wert der Immobilien, die EPC und NZEB Vorschriften unterliegen</p> <p>Die Begriffe Niedrigstenergiegebäude (NZEB), Primärenergiebedarf (PED) und</p>	<p>Auswirkungen im Ankauf und Bestand zu messen und bewerten zu können.</p> <p>HIH Invest betrachtet ESG als aktives Risikomanagement, da Risiken wie der Klimawandel den Immobilienwert beeinflussen können. Durch die Nutzung von Daten identifiziert HIH Invest potenzielle Risiken und entwickelt Strategien zur Minderung.</p> <p>HIH Invest hat im Bezugszeitraum weiter Daten umfassend aufbereitet, einschließlich Energiedaten sowie qualitativen Informationen zur Gebäudehülle und Technischen Gebäudeausrüstung (TGA). Diese Kombination ermöglicht es, Rückschlüsse</p>

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
		Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
						<p>Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (EPC) haben die Bedeutung gemäß Artikel 2 Nummer, 2, 5, und 12 der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates.</p> <p>Bei der Ermittlung der Quote wurden folgende Annahmen getroffen, da die Ermittlung der Effizienz sich nicht für alle Immobilien umsetzen ließ:</p> <p>Immobilien, welche nicht den EPC – und NZEB – Vorschriften (Non-eligible Assets) unterliegen (bspw. aus dem Nicht-EU-Ausland), wurden nicht berücksichtigt, sofern kein (freiwillig erstellter) Energieausweis vorlag. Ausnahmen der Vorschriften galten für in Deutschland investierte Immobilien bspw. für denkmalgeschützte Gebäude, nicht-beheizte Flächen (Parkhäuser, Teile von Logistikhallen), Gebäude, die sich im Bau</p>	<p>auf die Gebäudequalität zu ziehen und Vergleiche mit anderen Gebäuden anzustellen. Sowie Optimierungsmaßnahmen umzusetzen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Betrachtung der Energieklassen in den Objekten und den Energieausweisen. Umsetzung gezielter Maßnahmen im Rahmen der Lebenszyklusbetrachtung der Immobilien ▪ Erhöhung der Ressourceneffizienz durch Senkung der (Primär-) Energiebedarfs. ▪ Erstellung eines Dekarbonisierungspfades ▪ Verankerung von ESG im operativen Betrieb / Standort

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien							
						<p>befinden und für die noch kein vorläufiger Energieausweis vorhanden war.</p> <p>Um dem „Best Effort“ Ansatz gerecht zu werden, wurden bestimmte Annahmen getroffen, falls die Daten nicht vollständig vorlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Energieausweise ohne Unterschrift wurden in der Berechnung in voller Höhe berücksichtigt. ♦ Nicht mehr gültige Energieausweise wurden berücksichtigt, sofern keine neuen Energieausweise vorlagen. ♦ Ist die Bezugsfläche der Energieausweise um 30% geringer als die vorliegende Mietflächen und wurde diese Abweichung nicht als korrekt bestätigt, wurde dies als Indiz dafür gewählt, dass weitere Energieausweise fehlen. Aus diesem Grund wurden für diese Gebäude 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Förderung der Digitalisierung - Digitale Lösungen ermöglichen eine bessere Überwachung und Steuerung des Energieverbrauchs, was zu einer weiteren Reduzierung der CO₂-Emissionen führt. ▪ Für jede von HIH Invest verwaltete Immobilie besteht ein individueller Maßnahmenplan zur Reduktion von CO₂-Emissionen oder Energieverbrauch. An der Weiterentwicklung dieser Maßnahmen wird laufend gearbeitet. ESG ist dabei kein separates Thema, sondern integraler Bestandteil des operativen Asset Managements – ein

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien							
						<p>die Verkehrswerte in den Quoten nur anteilig berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ♦ Ist die Bezugsfläche der Energieausweise größer als die vorliegenden Mietflächen, wurde der Verkehrswert des Gebäudes in voller Höhe in den Quoten berücksichtigt. ♦ Energieausweise ohne Buchstaben-Klassifizierung (dies gilt in Deutschland bei Nicht-Wohngebäuden und für Objekte in Polen) wurden anhand der im Energieausweis enthaltenen Energieinformationen in eine Buchstaben-Klassifizierung anhand der so genannten „BVI-Methode“ umgerechnet. Die Methode folgt der Vorgehensweise in deutschen Energieausweisen für Wohngebäude, bei welchen die Effizienzklasseneinteilung in den Farbskalen anhand des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs vorgenommen wird. Somit erfolgt die 	<p>selbstverständlicher Teil des täglichen Handelns.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die verwendeten Tools und Bewertungsansätze werden kontinuierlich weiterentwickelt, um die Datentiefe, Transparenz und Umsetzungsfähigkeit zu verbessern. Zusätzlich testet die zentrale ESG-Einheit in Pilotprojekten innovative Methoden und digitale Lösungen – gewissermaßen als „Forschung und Entwicklung“ für Nachhaltigkeit im Immobilienbetrieb. Erfolgreiche Ansätze werden im Anschluss systematisch in die Prozesse des Asset Managements überführt.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
		Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
						<p>Einordnung in die Effizienzklassen bei Nicht-Wohngebäuden anhand des Primärenergiebedarfs (bei Energiebedarfsausweisen) oder anhand der im Energieausweis dargestellten Endenergieverbräuche (bei Energieverbrauchsausweisen) analog zum Energieausweis von Wohngebäuden. Die Einordnung erfolgt hierbei prozentual gemäß der in der <u>Anlage 10 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)</u> angegebenen Effizienzklassengrenzwerte für Wohngebäude und anhand der auf den Energieausweisen dargestellten Maximalwerte für den Primärenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch. Ein Gebäude wird dann als energieeffizient eingestuft, wenn sein Primärenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch innerhalb der ersten 30% der angegebenen Maximalwerte liegt.</p>	

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien								
Energieverbrauch	3. Intensität des Energieverbrauch	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,00012 GWh/m ²	0,00013 GWh/m ²	0,00013 GWh/m ²	0,00014 GWh/m ²	<p>99,22% der Investitionen in Immobilien der HIH Invest waren für den Indikator „Energieverbrauch“ anwendbar (eligibility*).</p> <p>Bei der Ermittlung des Energieverbrauchs der Immobilien in GWh pro Quadratmeter bestand eine Datenabdeckung von 93,72% (data coverage**). Hierbei wurden neben den realen Daten auch ermittelte Schätzdaten gemäß eines Best-Effort-Ansatzes berücksichtigt. Die Werte wurden anteilig anhand aller Verkehrswerte der Immobilien ermittelt.</p> <p>Immobilien, welche sich im Bezugszeitraum im Bau befanden, nicht unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt wurden (z.B. Lagerhallen, Parkhäuser und Tiefgaragen) wurden bei der Ermittlung des Indikators nicht betrachtet (Non-eligible Assets).</p>	<p>Zur Reduzierung nachteiliger Auswirkungen wurden Prozesse implementiert, um diese im Ankauf und Bestand systematisch messen und bewerten zu können. Um die Nachhaltigkeitsvorhaben weiter auszubauen, arbeiten wir kontinuierlich an Maßnahmen zur Emissionsenkung und Effizienzsteigerung. Grundlage dafür ist ein internes ESG-Scoring, mit dem das gesamte Portfolio erfasst wird – gewissermaßen als ESG-Inventur und Bestandsanalyse. Im Rahmen der ESG-Bestandsaufnahme werden alle aktiv gemanagten Immobilien jährlich nach ökologischen und sozialen Kriterien bewertet. Für jede Immobilie wird ein ESG-Messwert ermittelt,</p>

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
		Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
						<p>Es ist zu beachten, dass aufgrund des aktuellen Standes der Datenerfassung von Energieverbräuchen ein signifikanter Anteil an Hochrechnungen und Benchmarkinformationen berücksichtigt ist. Dementsprechend ist die Aussagekraft dieser Daten für die Objekte begrenzt.</p> <p>Zur Ermittlung des Indikators wurden die Endenergieverbräuche und Endenergiebedarfe aus den vorhandenen Energieausweisen verwendet, sofern diese Daten in den Energieausweisen angegeben waren. Die hier angegebenen Werte geben daher nicht den tatsächlichen Energieverbrauch der Immobilien aus dem Bezugsjahr an.</p>	<p>der einen objekt- und fondsübergreifenden Vergleich ermöglicht. Ziel ist es, ESG-Potenziale zu identifizieren und darauf aufbauend Verbesserungsstrategien zu entwickeln.</p> <p>Die ESG-Performance wird anhand von fünf Merkmalen bewertet: Energieeffizienz, soziale Performance, Nutzerkomfort und Sicherheit, ökonomische Performance sowie Zertifizierung und Governance. Der Cluster Ressourceneffizienz dient dabei als technisches Assessment, um technische Anlagen und Gebäudehülle unter Berücksichtigung des Lebenszyklus zu bewerten und Potenziale zur Reduktion des Energieverbrauchs zu erkennen.</p>

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
		Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
						<p>Energieausweise ohne Unterschrift wurden in der Berechnung aktuell in voller Höhe berücksichtigt.</p> <p>Nicht mehr gültige Energieausweise wurden berücksichtigt, sofern keine neuen Energieausweise vorlagen.</p> <p>Für Wohngebäude wurde ein Aufschlag von 25% des im Energieausweis angegebenen Endenergiebedarfs getätigt, um den Stromverbrauch, welcher im Energieausweis nicht (ausreichend) dargelegt wird, zu berücksichtigen. Grundlage hierfür war die Erhebung der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen, welche die Entwicklung des Endenergieverbrauchs privater Haushalte <u>von 1990 bis 2023</u> untersucht hat. Im Median waren hier 19% des Endenergieverbrauchs dem Stromverbrauch zuzurechnen.</p>	<p>Die Bewertungsergebnisse bilden die Grundlage für individuelle Maßnahmenpläne – von kurzfristigen Betriebsoptimierungen über technische Modernisierungen bis hin zu strukturellen Sanierungen. Die Bandbreite reicht von der Anpassung der Regeltechnik und dem Austausch ineffizienter Komponenten bis zur Entwicklung von Dekarbonisierungspfaden und dem gezielten Einsatz erneuerbarer Energien. Diese Maßnahmen sind fester Bestandteil der operativen Steuerung im Asset Management. ESG ist dabei kein paralleles Thema, sondern in das Tagesgeschäft integriert. Fortschritte – etwa in Bezug auf CO₂-Reduktion, Energieeinsparung oder</p>

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
		Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
							<p>Investitionsbedarf – werden regelmäßig ausgewertet und fließen in die Weiterentwicklung der Objekt- und Fondsstrategien ein.</p> <p>Begleitend werden digitale Lösungen und Methoden in Pilotprojekten getestet, zum Beispiel zur automatisierten Verbrauchserfassung oder zur Effizienzanalyse auf Anlagenebene. Erfolgreiche Ansätze werden in bestehende Prozesse integriert und unterstützen so einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess mit direktem Praxisbezug.</p>

3 Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Strategien zur Feststellung und Bewertung, Gewichtung und Fehlermargen sind bei den jeweiligen Kennzahlen in Tabelle 1 der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen erläutert

Die Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurde durch die Geschäftsführung am 10.03.2021 beschlossen. Neben den in der Gesetzgebung verpflichtenden Indikatoren „fossile Brennstoffe“ und „Energieeffizienz“ hat die Organisationseinheit „Nachhaltigkeitsmanagement“ im Zuge der Strategie den Wahlindikator „Energieverbrauch“ ausgewählt. Entscheidend bei der Auswahl waren die folgenden Kriterien:

- Tatsächliche negative Auswirkungen im Geschäftsfeld der HIH Invest
- Verfügbarkeit der Daten
- Abstimmung mit den führenden Branchenverbänden (BVI und ZIA)

Die Berücksichtigung weiterer Indikatoren wird fortlaufend, mindestens jährlich, bewertet. Zudem wurde zur Festlegung, Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren beschlossen, dass für eine valide Bewertung der Indikatoren zunächst die Datenverfügbarkeit und Datenqualität erhöht werden muss.

Im Ankauf wurden die Indikatoren zur Bewertung der nachteiligen Auswirkungen in die Prozesse der Risikobewertung mit aufgenommen. Die Aktualisierung der Daten wird entsprechend des Indikators quartalsweise, jährlich, oder Anlassbezogen vorgenommen (z.B. werden Energieausweise nach Ablaufdatum neu angefordert, Verbrauchsdaten werden vermutlich im ersten Schritt, wo vorhanden, nur jährlich verfügbar sein). Die PAI-Indikatoren werden quartalsweise berechnet, der hier angegebene Wert beschreibt den Durchschnittswert der Auswirkungen am 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember des jeweiligen Zeitraums

Die konkreten angewandten Methoden und Best Effort-Ansätze sind jeweils beim Indikator im Bereich „Erläuterung“ beschrieben.

Aufgrund des aktuellen Standes der Datenerfassung (insbesondere bei den Energieverbräuchen, aber ebenfalls bei den Energieausweisen) wurden Methoden ergriffen, wie diese Daten bestmöglich geschätzt beziehungsweise hochgerechnet werden konnten. Diese Ansätze werden ebenfalls kontinuierlich, mindestens jährlich, überprüft und gegebenenfalls angepasst, sollte sich im Markt beispielsweise ein Standard zur Normalisierung von Verbrauchsdaten oder zur Umrechnung von Energieausweisen ohne Buchstabenskala etablieren.

Es ist zu beachten, dass aufgrund von Unzulänglichkeiten bei der Datenverfügbarkeit (Energieverbräuche) und -qualität (Energieausweise) nur eine erste Einordnung der tatsächlichen negativen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren erfolgen konnte. Es ist daher das Bestreben der HIH Invest, die Datenverfügbarkeit und -qualität laufend zu verbessern. Beispiele hierfür ist der Prozess in Umsetzung die tatsächlichen Verbrauchsdaten der von Anlagevehikeln durch HIH Invest direkt verwalteten Gebäude zu erfassen. Ein wichtiger Teil hierbei ist die Digitalisierung der Datenerfassung sowie die Umrüstung der Gebäude mit z.B. digitalen Zählern.

4 Mitwirkungspolitik

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit hat die HIH Invest keine Mitwirkungsregelungen gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG implementiert.

5 Bezugnahme auf international anerkannte Standards

HIH Invest setzt sich für die Unterstützung nachhaltiger Investitionen ein. Dafür engagieren sich ihre Mitarbeiter in Verbänden und Organisationen, um ihre Expertise zu teilen und aktiv an der Entwicklung der Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft mitzuwirken.

In der Zusammenarbeit mit Investoren und Partnern richtet sich HIH Invest entsprechend der BVI-Wohilverhaltensregeln für einen verantwortungsvollen Umgang mit dem ihr anvertrauten Kapital und den Rechten der Investoren ein.

HIH Invest ist Zeichner der UN Global Compact und unterstützt deren zehn Prinzipien

- Schutz der internationalen Menschenrechte
- Keine Mitschuld an Menschenrechtsverletzungen
- Wahrung der Vereinigungsfreiheit und des Rechts auf Kollektivverhandlungen
- Eintreten für die Beseitigung von Zwangsarbeit
- Eintreten für die Abschaffung der Kinderarbeit
- Eintreten für die Beseitigung von Diskriminierung bei Anstellung und Erwerbstätigkeit
- Vorsorgeprinzip im Umgang mit Umweltproblemen
- Förderung größeren Umweltbewusstseins
- Entwicklung und Verbreitung umweltfreundlicher Technologien
- Eintreten gegen alle Arten von Korruption

Zudem ist die HIH Invest Zeichner der UN Principles for Responsible Investment (UNPRI), zu welchen wir uns verpflichten. Diese sechs Prinzipien umfassen:

- Wir werden ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse im Investmentbereich einbeziehen.
- Wir werden aktive Anteilseigner sein und ESG-Themen in unserer Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen.
- Wir werden Unternehmen und Körperschaften, in die wir investieren, zu einer angemessenen Offenlegung in Bezug auf ESG-Themen anhalten.
- Wir werden die Akzeptanz und die Umsetzung der 4 Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben.
- Wir werden zusammenarbeiten, um unsere Wirksamkeit bei der Umsetzung der Prinzipien zu steigern.
- Wir werden jeweils über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Prinzipien berichten.

Als aktives Mitglied des Branchenverbandes BVI und weiteren Engagements bringt HIH Invest diese Prinzipien weiter voran.

Die Beachtung der internationalen Standards durch HIH Invest stehen hierbei in keiner direkten Verbindung zu einzelnen PAI-Indikatoren. Daher erfolgt keine Messung der Beachtung der

internationalen Standards auf Basis einzelner PAI-Indikatoren, noch können Methoden oder Daten zur Messung oder Ausrichtung an diesen Standards offengelegt werden.

Auch wird aktuell auf Ebene der HIH Invest kein zukunftsorientiertes Klimaszenario verwendet. Für alle Investitionen in Immobilien werden jedoch im Rahmen des Ankauf sowie fortlaufend die transitorischen Risiken, und somit auch die Auswirkungen der Investition auf die Pariser Klimaziele ermittelt und beachtet.

6 Historischer Vergleich

Der Berichtszeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 stellt das dritte Reportingjahr dar. Somit lassen sich Vergleiche über drei Jahre aufstellen:

Berichtszeitraum	Fossile Brennstoffe	Energieeffizienz (Anteil ineffiziente Immobilien)	Energieverbrauch
01.01.2022-31.12.2022	0,05%	44,99%	0,00014 GWh/m²
01.01.2023-31.12.2023	0,03%	38,60%	0,00013 GWh/m²
01.01.2024-31.12.2024	0,04%	39,48%	0,00013 GWh/m²
01.01.2025-31.12.2025	0,038%	36,26%	0,00012 GWh/m²

Der Anteil der fossilen Brennstoffe hat sich leicht reduziert. Dies ist insbesondere auf Schwankungen in den Mieten sowie Verkehrswerten, der Objekte, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, zurückzuführen. Da der Anteil weiterhin sehr gering ist, werden hier keine weiteren expliziten Maßnahmen geplant.

Der Anteil der Energieineffizienten Immobilien ist leicht gesunken. Dies lässt sich durch den signifikanten Anstieg der Data Coverage von 95,97% auf 96,08% erklären. Im Berichtszeitraum wurden hohe Anstrengungen zur Erstellung und Plausibilisieren der vorliegenden Daten unternommen, um die Data Coverage zu erhöhen. Zudem wurden im Bezugszeitraum Maßnahmen zur Optimierung der Gebäude umgesetzt. Weitere Details hierzu finden sich in der Erläuterung zu dem Indikator.

Der Energieverbrauch hat sich im Vergleich zum Vorjahr weiterhin reduziert. Aufgrund der Erhöhung der Data Coverage von 95,97% auf 93,72 dies ist auf Veränderungen im Portfolio //(An-

Verkäufe) zurückzuführen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der generelle Energieverbrauch der Objekte nicht wesentlich geändert hat.

Es wurden parallel zum letzten Jahr zusätzliche Daten geschätzt. Bei Wohngebäuden, für die der Energieausweis als Datengrundlage diente, wurden 25% des Verbrauchs addiert, um die fehlenden Stromverbräuche zu schätzen. Diese Anpassungen führen zu einer präziseren Erfassung des Energieverbrauchs, führt jedoch zum Anstieg in bestimmten Bereichen welcher den Verbesserungen auf Optimierungsmaßnahmen gegengerechnet wird. Weitere Details hierzu finden sich in der Erläuterung zu dem Indikator.

7 Erläuterungen

* Eligibility:

Die Eligibility stellt dar, welcher Anteil des Gesamtportfolios der HIH Invest für einen Indikator anwendbar ist. Für alle Indikatoren steht hierbei die Summe der Verkehrswerte im Nenner. Im Zähler sind je nach Indikator hinzugerechnet:

- fossile Brennstoffe: dieser Indikator ist für alle Immobilien anwendbar
- Energieeffizienz: dieser Indikator ist für alle Immobilien anwendbar, welche den EPC – und NZEB – Vorschriften unterliegen oder für die freiwillig ein Energieausweis erstellt wurde
- Energieverbrauch: hier wurden nur die Immobilien ausgeschlossen, die sich im Bau befanden, oder nicht unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt wurden (z.B. Lagerhallen, Parkhäuser und Tiefgaragen)

** Data Coverage:

Die Data Coverage stellt dar, für welchen Anteil des Gesamtportfolios der HIH Invest Daten erhoben oder geschätzt werden konnten. Für alle Indikatoren steht hierbei die Summe der Verkehrswerte im Nenner. Welche Daten geschätzt und somit im Zähler berücksichtigt wurden, sind dem Bereich „Erläuterungen“ des jeweiligen Indikators zu entnehmen.

Stand: 30 Juni 2026

8 Disclaimer

Diese Konzeptionsunterlage enthält keine Handlungsempfehlung und stellt keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot dar. Ausführliche Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken der von der HIH Invest Real Estate (HIH Invest) angebotenen Produkte und Leistungen bitten wir Sie, den jeweiligen Vertragsunterlagen sowie den Jahresberichten zu entnehmen.

Alle in dieser Unterlage enthaltenen Aussagen, Meinungen und Beurteilungen entsprechen aktuellen, z.T. subjektiven Einschätzungen und Bewertungen und sind nicht als eine konstante, unveränderliche oder absolute Aussage zu betrachten. Die (aufsichts)rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen sowie die Verwaltungspraxis der BaFin können sich ändern

Die HIH Invest bzw. deren einzelne Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der HIH Invest handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in dieser Konzeptionsunterlage getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers.

© HIH Invest Real Estate GmbH 2026

9 Impressum

Verantwortlich für den Inhalt:

HIH Invest Real Estate GmbH
Ericusspitze 1
20457 Hamburg

Tel. +49 40 3282-30
Fax +49 40 3282-3260
E-Mail: info@hih.de

Geschäftsführer: Carsten Demmler, Alexander Eggert, Felix Meyen

Handelsregister: Amtsgericht Hamburg HRB-Nr. 82406
USt.-Identifikationsnr.: DE215858737