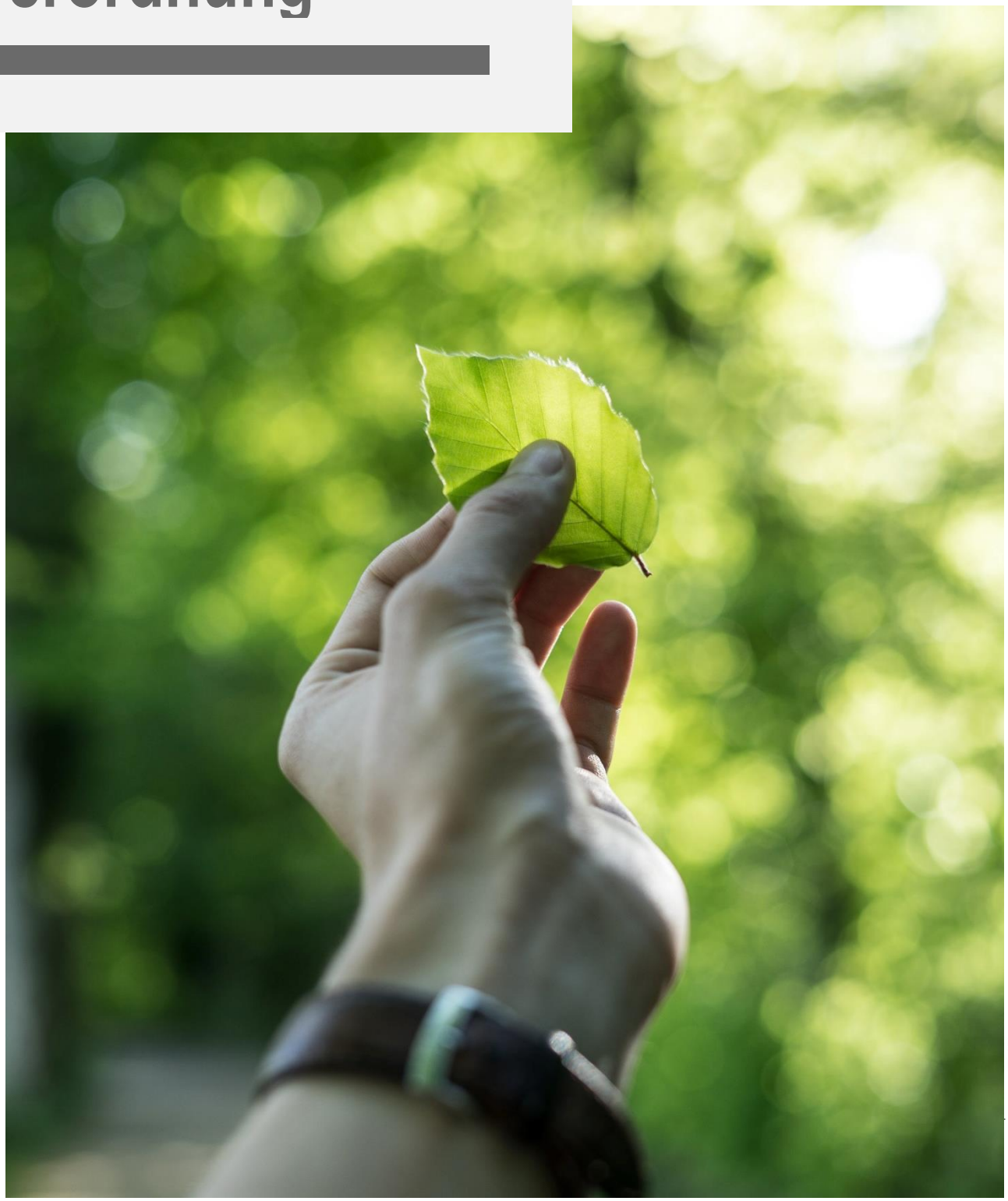
HIH Real Estate

Transparenz-pflichten nach Offenlegungs-verordnung



1 Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die HIH Real Estate berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Investitionsentscheidungen 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. 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.

Weitere Informationen finden Sie in der Erklärung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren: https://hih-invest.de/wp-content/uploads/sites/2/2023/06/Erklaerung-der-nachteiligen-Auswirkungen-von-Investitionsentscheidungen-auf-Nachhaltigkeitsfaktoren-HIH-Invest-Real-Estate-GmbH.pdf

Quartier am Auswärtigen Amt, Oberwallstraße, Berlin

2 Nachhaltigkeitsrisiken in Investitionsentscheidungen

HIH Real Estate hat in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie im Dezember 2020 und in der Transaktionsprozessbeschreibung klare Richtlinien zum Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken geregelt. HIH Real Estate 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 Diligence beim Ankauf ermittelt und fortlaufend im gesamten Lebenszyklus der Immobilie überprüft.

Nachhaltigkeitsrisiken werden für jede Objektart (Handel, Büro etc.) unter Betrachtung der Renditeauswirkungen identifiziert und bewertet. Kriterien wie Nutzerkomfort, Ressourceneffizienz, Sicherheit oder infrastrukturelle Anbindung werden im Rahmen der Due Diligence geprüft. Die Gebäudehülle wird in der technischen Due Diligence untersucht.

Im Bereich der umweltbezogenen Risiken werden transitorische Risiken auf Basis des Energieausweises inklusive des angegebenen Primärenergiebedarfs oder auf Basis der Gebäudeeigenschaften und Bauweise, abgeleitet. Hierbei wird entweder der jeweilige durchschnittliche Energiebedarf der jeweiligen Gebäudeart- und Beschaffenheit, oder der konkrete Primärenergiebedarf dem Dekarbonisierungspfad der jeweiligen Nutzungsart am Standort gegenübergestellt. Das Ergebnis der Bewertung dient zur Ableitung von Investitionen in die energetische Ressourceneffizienz der Immobilie. Unter der Berücksichtigung von möglichen Abhängigkeiten werden zudem physische Nachhaltigkeitsrisiken, aus beispielsweise Extremwetterereignissen, über versicherungswirtschaftliche Schadensdatenbanken und Geo-Daten bewertet. Somit wird es möglich, für jede Immobilie einen individuellen Schadenswert aus umweltbezogenen Nachhaltigkeitsrisiken zu quantifizieren, der in der Ankaufsentscheidung Berücksichtigung findet.
Über die Ergebnisse der Due Diligence wird in den Entscheidungsvorlagen berichtet. Bei Investmententscheidungen sprechen das Fondsmanagement sowie die Mitglieder der Investment Teams, dem Investmentkomitee, der Geschäftsführung und in der Regel auch den Anlegern ihre Empfehlung aus. Die finale Entscheidung über jeden Ankauf trifft die Geschäftsführung. Ferner

ist jedem Produkt ein Geschäftsführer als Fund Director zugeordnet, so dass auch im laufenden Portfoliomanagement eine direkte Einbindung eines Geschäftsführers gegeben ist.

Im Rahmen der Bewertung der Nachhaltigkeitsfaktoren eines Investments werden alle drei Bereiche der Nachhaltigkeit, also Ökologie, Soziales und Unternehmensführung analysiert. Grundsätzlich ist das Verständnis der HIH Real Estate, dass diese drei Bereiche gleichgewichtet in die Investitionsentscheidung einfließen. Als ebenso wichtige Entscheidungsgrundlage sieht HIH Real Estate weiterhin die Rentabilität der Anlageentscheidung. Nachhaltige Investitionen müssen auch rentabel sein. Eine Investmententscheidung wird in Ansehung aller vorstehend erwähnten Aspekte getroffen.

Die Risiken, die mit einer nicht ausreichenden Beachtung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen einhergehen, bestehen auch auf ökonomischer Seite. Sofern Nachhaltigkeitsfaktoren nur eine untergeordnete Rolle bei den Anlageentscheidungen spielen, kann dies zu einem erhöhten Risiko im Verkaufsfall führen, da die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Immobilie ggf. nicht den Anforderungen seitens des Gesetzgebers oder des Immobilienmarktes zum entsprechenden Zeitpunkt erfüllt sind.

Es ist davon auszugehen, dass sich die gesetzlichen Anforderungen im Laufe der Zeit verschärfen. HIH Real Estate simuliert die nachteiligen Auswirkungen über die Dekarbonisierungspfade um zu gewährleisten, dass sich die Immobilien auch zum Verkaufszeitpunkt noch auf dem Temperaturpfad des Pariser Klimaabkommens befinden. HIH Real Estate beachtet auch bei ihren Investitionsentscheidungen im Zusammenhang mit Modernisierungen und Projektentwicklungen die Möglichkeiten zur energetischen Sanierung und schöpft diese wirtschaftlich sinnvoll aus

Auf Unternehmensebene gibt es zudem Richtlinien für die Einhaltung der Compliancevorgaben und für den Umgang mit Korruption und Geldwäsche.

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken der Objekte werden über einen Nachhaltigkeitsscore abgebildet. Dieser ist in fünf Cluster unterteilt und deckt die folgenden Themenfelder ab:

- Ressourceneffizienz
- Soziale Performance
- Nutzerkomfort & Sicherheit
- Ökonomische Performance
- Zertifizierung & Governance

Die Ergebnisse werden mit dem Fondsmanagement und Asset Management diskutiert, um ggf. identifizierte nachteilige Auswirkungen zu revidieren. Wie bereits bei Investitionsentscheidungen werden auch regelmäßig über die Haltedauer der Immobilie die transitorischen und physischen Risiken der Objekte bewertet und berichtet.

Weitere Informationen finden Sie in der Erklärung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren: https://hih-invest.de/wp-content/uploads/sites/2/2023/06/Erklaerung-der-nachteiligen-Auswirkungen-von-Investitionsentscheidungen-auf-Nachhaltigkeitsfaktoren-HIH-Invest-Real-Estate-GmbH.pdf

3 Unser Engagement in Bezug auf nationale und internationale Standards für verantwortliches Investieren

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

In ihrer Geschäftstätigkeit mit Investoren und Partnern richtet sich die HIH Real Estate nach den BVI Wohlverhaltensregeln für einen verantwortungsvollen Umgang mit dem ihr anvertrauten Kapital und den Rechten der Investoren.

HIH Real Estate unterstützt als **Signatory des UN Global Compact** 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 haben wir uns verpflichtet, **die UN Principles for Responsible Investment** (UNPRI) zu beachten. 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 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.

Durch die Unterstützung des UN Global Compacts als Signatory, als aktives Mitglied des Bran-chenverbandes BVI und weiteren Engagements bringt die HIH Real Estate diese Prinzipien weiter voran.

Weitere Informationen finden Sie in der Erklärung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren: https://hih-invest.de/wp-content/uploads/sites/2/2023/06/Erklaerung-der-nachteiligen-Auswirkungen-von-Investitionsentscheidungen-auf-Nachhaltigkeitsfaktoren-HIH-Invest-Real-Estate-GmbH.pdf

4 Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in der Vergütungspolitik

Die vereinbarte Vergütung und das grundsätzliche System werden auf jährlicher Basis im ersten Quartal eines jeden Kalenderjahres überprüft. Ziel der Überprüfung ist ein Vergleich des Gehaltsgefüges vergleichbarer Positionen der Mitarbeiter, ein Hinterfragen einer marktgerechten Vergütung und somit eine Analyse einer optimalen Wirkung des Entgeltsystems auf die Mitarbeiterzufriedenheit und damit auf die Mitarbeiterbindung.

Die Mitarbeiterzufriedenheit soll dabei nicht nur über monetäre Anreize erreicht werden, die HIH Real Estate setzt ebenso stark auf ein ausgeprägtes Gesundheits- und Vorsorgesystem, die Förderung des sozialen Miteinanders und der sozialen Gerechtigkeit sowie auf eine faire Bezahlung und Gleichbehandlung von Frauen und Männern und Mitarbeitern mit körperlichen bzw. geistigen Behinderungen. Die HIH Real Estate fördert ebenso den interkulturellen Austausch durch die Einstellung von Mitarbeitern aus verschiedenen Herkunftsländern.

Unser Verständnis von Vielfalt umfasst eine Reihe von Aspekten, einschließlich Geschlecht, ethnische Zugehörigkeit, LGBTQ, Behinderung, psychische Gesundheit und Führung. Wir sind weiterhin bestrebt ein Gleichgewicht der Mitarbeiter aller Diversitäten zu schaffen, insbesondere auf Managementebene. Wir unterstützen Initiativen zur Einstellung, Förderung und Bindung von mehr Frauen auf allen Ebenen der Organisation.

Unserer Vergütungsrichtlinie steht im Einklang mit unserem Unternehmensleitbild und unserer ESG Strategie, daher haben wir Kriterien festgehalten, welche bei einer Gehaltsanpassung oder eventuellen Auszahlung einer Ermessenstantieme herangezogen werden.

Variable Vergütungen werden bei groben pflicht- und sittenwidrigem Verhalten sowie Verstößen gegen Compliance- oder Governance-Regelungen nicht ausgezahlt.

Leitende Angestellte werden bei Missmanagement nicht mit einer Abfindung belohnt. Kurzfristig wirkende Gewinne und das Eingehen von überproportional hohen Risiken werden nicht belohnt.

Ein weiterer Aspekt ist der Umgang mit Risiken, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation eines Unternehmens und Fonds haben können; dies schließt klimabezogene Risiken in Form von physischen Risiken und Transitionsrisiken ein.

Darüber hinaus ist die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in die Anforderungen der jeweiligen Geschäftsbereiche in welchen die Mitarbeiter tätig sind, integriert. Dies sind z.B. Talent Management, Diversifikation und Inklusion, Kundenzufriedenheit und Verantwortung bei der Unternehmensführung. Dazu gehören Ziele zur Reduzierung unseres CO2-Ausstoßes oder auch das soziales Engagement.

Wie beschrieben, ist die Vergütungspolitik mit einem soliden und wirksamen Risikomanagement vereinbar und ermutigt nicht zur Übernahme von Risiken.

Die praktizierte Vergütungspolitik wird einmal jährlich im Zusammenhang mit den Mitarbeiter-Gesprächen im März eines Jahres im Rahmen der Geschäftsführer-Sitzungen besprochen und die Inhalte im Protokoll dokumentiert.

5 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.

Der Inhalt dieser Konzeptionsunterlage basiert sowohl auf öffentlichen Daten und Dokumenten, als auch auf Informationen, die der HIH Invest Real Estate von Dritten gesondert zugänglich gemacht wurden. 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 HIH Invest Real Estate bzw. deren einzelne Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der HIH Invest Real Estate handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in dieser Konzeptionsunterlage getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers. Diese Unterlage und alle hierin aufgezeigten Informationen sind als vertraulich zu behandeln und nicht ohne eine ausdrückliche schriftliche Einwilligung der HIH Invest Real Estate an Dritte weiterzugeben.

© HIH Invest Real Estate GmbH 2023

6 IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

HIH Invest Real Estate GmbH
Ericusspitze 1
20457 Hamburg

Tel. +49 40 3282-30
Fax +49 40 3282-3620
E-Mail: info@hih.de

Geschäftsführer: Carsten Demmler, Alexander Eggert, Felix Meyen

Handelsregister: Amtsgericht Hamburg HRB-Nr. 82406
Aufsichtsbehörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in Frankfurt
USt.-Identifikationsnr.: DE215858737