



Transparenz- pflichten nach Offenlegungs- verordnung

HIH Invest Real Estate GmbH

HIH

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Stand August 2023

Version 1.1.

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

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	12
4	Mitwirkungspolitik	12
5	Bezugnahme auf international anerkannte Standards	13
6	Historischer Vergleich	14
7	Disclaimer	15
8	Impressum	15

1 Zusammenfassung

HIH Invest Real Estate GmbH (HIH Invest) berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen seiner Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022. Gegenstand dieses Dokuments sind Pflichtinformationen über die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen **Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**.

Die HIH Invest berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Investitionsentscheidungen auf direkt 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	Energieverbrauch
0,05 %	44,99 %	0,00014 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.

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 Real Estate hat in ihrer Nachhaltigkeitsstrategie 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.

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 Portfolios beschränkt sich die Möglichkeit der Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei der Auswahl der Zielfondsinvestitionen auf die Schlüssigkeit des von dem Zielfondsmanager zur Verfügung gestellten Gesamtkonzepts. In diesem Zusammenhang prüft HIH Invest auch, 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.

HIH Invest demonstriert ESG-Bezug bei Auswahl der externen Manager durch die Berücksichtigung von nachhaltigen Investitionsentscheidungen. Die Entwicklung eines Fragebogens ist einer der ersten Schritte bei der Auswahl eines Managers. Hiermit soll festgestellt werden, ob potenzielle externe Manager im Rahmen unserer nachhaltigen Strategie agieren können. Dies hilft uns sicherzustellen, dass unsere Treuepflicht gegenüber den Investoren erfüllt werden. Die Unternehmenskultur, die Anlagephilosophie und -politik des externen Managers, die Governance- und Anlagestrategie sowie die Kompetenzen des Investmentteams sind wichtige Aspekte der Organisation bei der Umsetzung einer verantwortungsvollen Anlagestrategie. Daher werden wir im Rahmen des Auswahlverfahrens ESG Kriterien bewerten, um ein umfassendes Verständnis der Kompetenzen und Ressourcen der externen Manager zu bekommen.

Die englischsprachige Fassung ist hier abrufbar: <https://hih-invest.de/en/esg/>

2 Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	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	<p>0,05%</p> <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).</p> <p>Die Quote der fossilen Brennstoffe errechnet sich als Verkehrswertgewichteter Anteil über die Mietanteile:</p> <p>(Mietanteil in €/Liegenschaftszins)/(∑Verkehrswerte in €)</p> <p>Hierbei wurden die Mietanteile von Objekten, deren wesentliche Nutzungsart aktiv auf den Abbau,</p>	Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden im Bezugszeitraum zunächst Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im Ankauf und Bestand zu messen und bewerten zu können. In der Risikobetrachtung werden für den nächsten Bezugszeitraum die Indikatoren betrachtet und ausgewertet.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien				
			<p>Lagerung, 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 schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	<p>44,99%</p> <p>94,52% der Investitionen der HIH Invest in direkte Immobilien waren für den Indikator „Energieeffizienz“ anwendbar (eligibility).</p> <p>Zur Ermittlung des Anteils der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bestand eine Datenabdeckung von 91,45% (data coverage). Hierbei wurden neben den realen Daten auch ermittelte Schätzdaten gemäß eines Best-Effort-</p>	Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden im Bezugszeitraum zunächst Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im Ankauf und Bestand zu messen und bewerten zu können.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien				
			<p>Ansatzes berücksichtigt.</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="text-align: center;"><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</small></p> <p>Die Begriffe Niedrigstenergiegebäude (NZEB), Primärenergiebedarf (PED) und 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 unterliegen (non-eligible assets), wur-</p>	<p>Die HIH Invest ist überzeugt, dass sich Maßnahmen zur Ressourcenoptimierung und zum Nutzerkomfort, nachhaltige Mietflächen, grüne Mietverträge und die Umsetzung von sozialen Nachhaltigkeitsaspekten positiv auf Mietverhalten, Mieterzufriedenheit, Mieternachfrage sowie Mieterbindung auswirken. Das Thema ESG gewinnt täglich an Relevanz und Unternehmen sind schon jetzt auf der Suche nach modernen, nachhaltigen Flächen, die die HIH Invest mit Umsetzung ihrer ESG-Strategie bieten kann.</p> <p>Betrachtung der Energieklassen in den Objekten und den Energieausweisen. Umsetzung gezielter Maßnahmen im Rahmen der</p>

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien				
			<p>den 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 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 aktuell in voller Höhe berücksichtigt. ▪ Nicht mehr gültige Energieausweise wurden berücksichtigt, sofern keine neuen Energieausweise vorlagen. ▪ Ist die Bezugsfläche der Energieausweise um 20% geringer als die vorliegende Mietflächen und wird diese Abweichung nicht als korrekt bestätigt, wurde dies als Indiz dafür gewählt, dass weitere Energieausweise fehlen. Aus diesem Grund wurden für diese Ge- 	<p>Lebenszyklusbetrachtung der Immobilien</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhöhung der Ressourceneffizienz durch Senkung der (Primär-) Energie ▪ Erstellung eines Dekarbonisierungspfades ▪ Verankerung von ESG im operativen Betrieb / Standort ▪ Förderung der Digitalisierung

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien				
			<p>bäude die Verkehrswerte in den Quoten nur anteilig berücksichtigt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ist die Bezugsfläche der Energieausweise um 20 % größer als die vorliegende Mietflächen, wurde der Verkehrswert des Gebäudes in voller Höhe in den Quoten berücksichtigt. ▪ Fehlende Energieausweise wurden als ineffizient eingestuft ▪ „Non-eligible Assets“ wurden im Zähler der „data coverage“ Quote nicht berücksichtigt. <p>Energieausweise ohne Buchstaben-Klassifizierung (dies gilt in Deutschland und 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 des Endenergieverbrauchs vorgenommen wird. Somit erfolgt die Einordnung in die Effizienzklassen bei Nicht-Wohngebäuden anhand des Primärenergiebe-</p>	

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien				
			darfs (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</u> (GEG) 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.	
Energieverbrauch	3. Intensität des Energieverbrauch	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	<p>0,00014 GWh/m²</p> <p>95,02% 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 91,96% (data coverage). Hierbei wurden neben den realen Daten auch ermittelte Schätzdaten gemäß eines Best-Effort-</p>	Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden im Bezugszeitraum zunächst Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im Ankauf und Bestand zu messen und bewerten zu können.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien				
			<p>Ansatzes berücksichtigt.</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>Es ist zu beachten, dass aufgrund des aktuellen Standes der Datenerfassung bei Daten zu Energieverbrauch 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>Energieausweise ohne Unterschrift wurden in der</p>	<p>Um die Nachhaltigkeitsvorhaben zukünftig weiter auszuweiten und zu verbessern, arbeiten wir an möglichen Maßnahmen zur Emissionssenkung und Effizienzsteigerung. Wir haben ein internes ESG Scoring entwickelt, um unser gesamtes Portfolio zu screenen und sozusagen eine Inventur und Bestandsanalyse durchzuführen.</p> <p>Im Rahmen der ESG-Bestandsaufnahme werden unsere aktiv gemanagten Immobilien nach ökologischen und sozialen Kriterien bewertet. Für jede einzelne Immobilie wird so ein Messwert für die ESG-Performance ermittelt. Mit unserem neu entwickelten Scoring-Modell haben wir nun erstmals einen Vergleichsmaßstab für die ESG-Leistung</p>

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien				
			<p>Berechnung aktuell in voller Höhe berücksichtigt. Nicht mehr gültige Energieausweise wurden berücksichtigt, sofern keine neuen Energieausweise vorlagen.</p> <p>„Non-eligible Assets“ wurden im Zähler der „data coverage“ Quote nicht berücksichtigt.</p> <p>Des Weiteren wurden Schätzung auf Basis der Deepki Benchmark verwendet, durchgeführt durch Deepki</p> <p>Das Modell prognostiziert den jährlichen Verbrauch eines Vermögenswerts auf der Grundlage von mehr als "nur einem Durchschnitt". Mehrere Inputs werden verwendet, um eine realistischere Benchmark für die Schätzung zu schaffen: Anlagenmerkmale: Fläche, Fläche, Gebäudetyp, Klima: Wärmegradtag, Standort : Land Kältegradtag Durchschnittlicher jährlicher Verbrauch auf Anlagenebene zur Schätzung. Die Analysen, Potenzialberechnungen und Interpretationen spiegeln die Arbeit der HIH Invest wider. Diese Werte beruhen auf Daten und Methoden der Deepki Ready Plattform.</p>	<p>auf Objekt- und Fondsebene. Im nächsten Schritt werden dann die Scoring-Ergebnisse sorgfältig ausgewertet. Unser Ziel ist es, ESG-Potentiale zu identifizieren und Verbesserungsstrategien zu entwickeln.</p> <p>Wir ermitteln die ESG-Performance anhand von fünf ESG-Merkmalen. Dazu zählen Energieeffizienz, soziale Performance, Nutzerkomfort und Sicherheit, ökonomische Performance und Zertifizierung/Governance. Für jedes ESG-Merkmal werden pro Objekt verschiedene Prüfpunkte untersucht und entsprechend dem festgestellten Erreichungsgrad mit Punktzahlen bewertet. Je nach Wichtigkeit erfolgt eine Gewichtung der Prüfpunkte. Die gewonnen Erkenntnisse wer-</p>

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien				
			Die Methodik hinter den Schätzungsberechnungen umfasst die Extrapolation bestehender Verbrauchsdaten, sofern verfügbar, oder die Bereitstellung eines Benchmark-Verbrauchswerts auf der Grundlage der Gebäudedaten wie Standort, Typologie und Baujahr. Die geschätzten Daten beruhen auf einer Datenbank mit mehr als 30.000 Gebäuden.	den auf Asset-Ebene zur Entwicklung von Maßnahmenplänen verwendet und darüber hinaus auch für die Entwicklung der Fondsstrategie und Objektstrategie herangezogen.

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. Diese sieht vor, dass für eine valide Bewertung der Indikatoren zunächst die Datenverfügbarkeit und Datenqualität erhöht werden muss.

Die Organisationseinheit „Environmental, Social, Governance“ hat hierbei im ersten Schritt einen Wahlindikator ausgewählt („Energieverbrauch“). 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. 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-Wohlverhaltensregeln und Leitlinien für nachhaltiges Portfoliomanagement 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 zehne 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 die 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 Klimaschutzziele ermittelt und beachtet.

6 Historischer Vergleich

Das Reporting wurde erstmalig für den Berichtszeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 erstellt.

7 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 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 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. Diese Unterlage und alle hierin aufgezeigten Informationen sind als vertraulich zu behandeln und nicht ohne eine ausdrückliche schriftliche Einwilligung der HIH Invest an Dritte weiterzugeben.

© HIH Invest Real Estate GmbH 2022

8 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