Erklärung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

HIH Invest Real Estate GmbH

HIH

HIH

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Stand 28. Juni 2024
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)

HIH

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 13

4 Mitwirkungspolitik 13

5 Bezugnahme auf international anerkannte Standards 14

6 Historischer Vergleich 15

7 Erläuterungen 16

8 Disclaimer 17

9 Impressum 17

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 2023. 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 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
0,03%	38,60%	0,00013 GWh/m²

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 Portfolien 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/sites/2/2024/06/Statement-on-principal-adverse-impacts-of-investment-decisions-on-sustainability-factors_HIH-Invest_20240628_V1.0.pdf

2 Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Aus-wirkungen 2023	Aus-wirkungen 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	**0,03%**	**0,05%**	100 % der Investitionen der HIH Invest waren für den Indikator „Fossile Brennstoffe“ anwendbar (eligibility*). Zur Ermitllung 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: (Mietanteil in €/Liegenschaftszins)/(∑Verkehrswerte in €) Hierbei wurden die Mietanteile von Objekten, deren wesentliche Nutzungsart aktiv auf den Abbau, Lagerung, Transport	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	Aus-wirkungen 2023	Aus-wirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
					oder Herstellung von fossilen Energieträgern zum Konsum oder Verbrauch durch Dritte ausgelegt ist, betrachtet. 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. Zur Ermittlung der Quote wurde auf die von den Mietern ausgeübten Tätigkeiten in der Immobilie abgestellt, unabhängig davon, welcher Branche der Mieter zuzuordnen war.	
Energie-effizienz	2. Engagement in Immobilien mit schlechter Energie-effizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	**38,60%**	**44,99%**	96,73% der Investitionen der HIH Invest in direkte Immobilien waren für den Indikator „Energieeffizienz“ anwendbar (eligibility*). Zur Ermitllung des Anteils der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bestand eine Datenabdeckung von 91,93% (data coverage**). Hierbei wurden neben den realen Daten	Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im Ankauf und Bestand zu messen und bewerten zu können.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
					auch ermittelte Schätzdaten gemäß eines Best-Effort-Ansatzes berücksichtigt. Die Werte wurden anteilig anhand aller Verkehrswerte der Immobilien ermittelt. Die Energieineffizenz 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: $\frac{\text{((Wert der vor dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit EPC von höchstens C) + Wert der nach dem 31.12.2020 errichteten Immobilien mit PED unter NZEB in Richtlinie 2010/31/EU))}}{\textit{Wert der Immobilien, die EPC – und NZEB – Vorschriften unterliegen}}$ 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.	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. 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 auf die

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
				Bei der Ermittlung der Quote wurden folgende Annahmen getroffen, da die Ermittlung der Effizienz sich nicht für alle Immobilien umsetzen ließ: Immobilien, welche nicht den EPC – und NZEB – Vorschriften unterliegen (non-eligible assets), 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 befinden und für die noch kein vorläufiger Energieausweis vorhanden war. Um dem „Best Effort“ Ansatz gerecht zu werden, wurden bestimme Annahmen getroffen, falls die Daten nicht vollständig vorlagen: ▪ Immobilien ohne vorliegenden Energieausweis (EA) werden nicht mehr automatisch als energieineffizient eingestuft. Um die	Gebäudequalität zu ziehen und Vergleiche mit anderen Gebäuden anzustellen. Sowie Optimierungsmaßnahmen umzusetzen. ▪ 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

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
				Datenverfügbarkeit präziser und auf der Grundlage tatsächlicher Daten darzustellen, wurde die Data Coverage Rate im vergangenen Jahr verbessert. Diese Rate ist nun höher als im Vorjahr, da fehlende Energieausweise zuvor als energieineffizient in die Data Coverage Quote einflossen. Obwohl die Rate somit alle nicht-vorhandenen Energieausweise nicht berücksichtigt, konnte im Vergleich zum Vorjahr die Quote leicht verbessert werden (letztes Jahr 91,45%, aktuell 91,93%). Diese spiegelt nun eine realistischere und unverfälschte Datenlage wider. ▪ 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	▪ Verankerung von ESG im operativen Betrieb / Standort ▪ Förderung der Digitalisierung - Digitale Lösungen ermöglichen eine bessere Überwachung und Steuerung des Energieverbrauchs, was zu einer weiteren Reduzierung der CO_2-Emissionen führt.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
				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 Gebäude die Verkehrswerte in den Quoten nur anteilig berücksichtigt. ▪ Ist die Bezugsfläche der Energieausweise größer als die vorliegende 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 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	

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
				Effizienzklasseneinteilung in den Farbskalen anhand des Endenergiebedarfs oder des Endenergieverbrauchs vorgenommen wird. Somit erfolgt die 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 Anlage 10 des Gebäudeenergiegesetzes (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	

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen		Messgröße	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien						
					ersten 30% der angegebenen Maximalwerte liegt.	
Energieverbrauch	3. Intensität des Energieverbrauch	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	**0,00013 GWh/m²**	**0,00014 GWh/m²**	97,59% der Investitionen in Immobilien der HIH Invest waren für den Indikator „Energieverbrauch“ anwendbar (eligibility*). Bei der Ermittlung des Energieverbrauchs der Immobilien in GWh pro Quadratmeter bestand eine Datenabdeckung von 87,15% (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. 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).	Zur Reduzierung der nachteiligen Auswirkungen wurden Prozesse implementiert, um die nachteiligen Auswirkungen im Ankauf und Bestand zu messen und bewerten zu können. 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.

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
				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. 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. Energieausweise ohne Unterschrift wurden in der Berechnung aktuell in voller Höhe berücksichtigt. Nicht mehr gültige Energieausweise wurden berücksichtigt,	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 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. Wir ermitteln die ESG-Performance anhand von fünf ESG-Merkmalen. Dazu

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2023	Auswirkungen 2022	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
				sofern keine neuen Energieausweise vorlagen. Für Wohngebäude wurde ein Zuschlag von 25% auf den im Energieausweis angegebenen Endenergiebedarf angewendet. um den Stromverbrauch, welcher im Energieausweis nicht (ausreichend) berücksichtigt wird, zu berücksichtigen. Grundlage hierfür war die Erhebung der Arbeitsgemeinschaft Energiebilanzen, welche die Entwicklung des Endenergieverbrauchs privater Haushalte von 1990 bis 2023 untersucht hat. Im Median waren hier 19% des Endenergieverbrauchs dem Stromverbrauch zuzurechnen.	zählen Energieeffizienz, soziale Performance, Nutzerkomfort und Sicherheit, ökonomische Performance und Zertifizierung/Governance. Der Cluster Ressourceneffizienz insbesondere bietet als technisches Assessment die Möglichkeit, die technischen Anlagen und die Gebäudehülle unter Berücksichtigung der Lebenszyklusanalyse zu bewerten und Potenziale zur Reduktion des Energieverbrauchs zu identifizieren. Die gewonnen Erkenntnisse werden 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 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 Klimaschutzziele ermittelt und beachtet.

6 Historischer Vergleich

Der Berichtszeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 stellt das zweite Reportingjahr dar.
Somit lassen sich erste Vergleiche 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**

Der Anteil der fossilen Brennstoffe hat sich leicht verringert. 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 gesunken. Ebenso ist die Data Coverage leicht gestiegen, da im Berichtszeitraum hohe Anstrengungen zur Erstellung und Plausibilisieren der vorliegenden Daten unternommen wurden. Zudem wurden im Bezugszeitraum Maßnahmen zur Optimierung der Gebäude umgesetzt. Weitere Details hierzu finden sich in der Erläuterung zu dem Indikator.

Im vorherigen Reportingzeitraum wurden fehlende Energieausweise als ineffizient eingeordnet. Um eine präzisere Data Coverage darzustellen, wurden fehlende Energieausweise in der Effizienz-Quote in diesem Reportingzeitraum nicht berücksichtigt und stattdessen von der Data Coverage Quote abgezogen.

Der Energieverbrauch hat sich aufgrund von Verbesserungen der Objekte und neuen Ankäufen insgesamt leicht verringert. Gleichzeitig wurden die Berechnungsmethoden verfeinert, was zu einer genaueren Darstellung des Energieverbrauchs führt.
Die Coverage des Indikators Energieverbrauch hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 91,96% auf 87,15% verringert, dies ist in erster Linie durch Ankäufe verursacht, bei welchen noch keine Daten für den Bezugszeitraum vorlagen oder keine Energieverbrauchsdaten oder Energiebedarfsdaten im Energieausweis enthalten sind.
Es wurden 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: 28.06.2024

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 2024

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