



# Informationen zu den Art. 3-5 Offenlegungs- verordnung

Juni 2024

HIH Invest Real Estate GmbH

# HIH

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Nachteiligkeitsrisiken in Investitionsentscheidungen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Unser Engagement in Bezug auf nationale und internationale Standards für verantwortliches Investieren</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken in der Vergütungspolitik</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Disclaimer</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Impressum</b>	<b>9</b>

## **1      Nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**

Die HIH Invest Real Estate GmbH (HIH Invest) berücksichtigen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Investitionsentscheidungen sowie relevante nachteilige Auswirkungen der Anlageentscheidungen auf umweltbezogene Faktoren und haben 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.

Weitere Informationen finden Sie in der Erklärung der nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren:

[HIH Invest Real Estate GmbH PAI Statement](#)

## 2 **Nachteiligkeitsrisiken in Investitionsentscheidungen**

HIH Invest bezieht im Rahmen ihres Investmentprozesses Nachhaltigkeitsrisiken in ihre Anlageentscheidung mit ein und bewertet diese fortlaufend. Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische und transitorische Risiken. Darüber hinaus sind auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken. Insgesamt können die genannten Risiken einen negativen Einfluss auf die Rendite des Fonds haben. Gründe dafür können zum einen die Nicht-Erfüllung von Leistungen der Mieter, Dienstleister und sonstigen Geschäftspartnern, mit denen die Gesellschaft für Rechnung des Fonds Verträge abschließt, sein. Daneben ist es möglich, dass Mieter, Dienstleister und sonstige Geschäftspartner zukünftig nicht mehr als Vertragspartner in Betracht kommen und deshalb neue Verträge zu ungünstigeren Konditionen abgeschlossen werden müssen. Zum anderen kann es während der Haltephase des Objektes zu erhöhten Instandhaltungsaufwendungen im Zusammenhang mit ESG-Maßnahmen oder in der Desinvestitionsphase zu einem geringer als kalkulierten Verkaufspreis kommen.

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.

Für jede Objektart (Handel, Büro etc.) werden neben verschiedenen Bereichen, wie die Markt- und Objektebene, die Nachhaltigkeitsrisiken der Immobilie bewertet. In den Due Diligence-Prüfungen werden unter anderem Kriterien, wie Ressourceneffizienz, Standort oder physische Risiken geprüft.



Im Bereich der umweltbezogenen Risiken werden transitorische Risiken in Abhängigkeit der verfügbaren Daten entweder auf Basis des konkreten Energieverbrauchs der Immobilie oder über den angegebenen Endenergiebedarf im Energieausweis sowie auf Basis der Gebäudeeigenschaften und Bauweise, abgeleitet. Hierbei wird der Endenergiebedarf oder der modellierte Energiebedarf der jeweiligen Gebäudeart- und Beschaffenheit, 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 Risikowert aus umweltbezogenen Nachhaltigkeitsrisiken zu quantifizieren, der in der Ankaufentscheidung Berücksichtigung findet.

Sofern zusätzlich eine ESG Due Diligence beauftragt wurde, kann die Beurteilung der notwendigen Investitionskosten zur Vermeidung von Transitionsrisiken sowie die Untersuchung der Gebäudehülle Bestandteil dieser sein.

Über die Ergebnisse einer ESG Due Diligence sowie der Einwertung der transitorischen und physischen Risiken 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.

Die Entscheidung basiert auf einer Vorlage, in der die wesentlichen Risiken u.a. ESG Risiken dargestellt werden.

Im Rahmen der Investitionsentscheidung wird somit neben der Anlagestrategie der Einfluss der Risikoindikatoren einschließlich Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt. Durch eine Quantifizierung der Risiken werden auch die Nachhaltigkeitsrisiken bewertet und zu anderen Ankaufsfaktoren, wie dem Ankaufspreis und der zu erwartenden Rendite, in Relation gesetzt. Eine Investmententscheidung wird in Ansehung aller vorstehend erwähnten Aspekte getroffen. Je nach Ergebnis könnte dies auch dazu führen, dass eine Investition nicht durchgeführt wird.

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 Invest simuliert die nachteiligen Auswirkungen über den Dekarbonisierungspfad (dieser folgt dem 1,5-Grad Ziel bis 2050 der Europäischen Union), um zu prüfen, ob sich die Immobilien auch zum angestrebten Verkaufszeitpunkt auf dem Temperaturpfad des Pariser Klimaabkommens befinden. HIH Invest achtet darauf, bei Investitionsentscheidungen im Zusammenhang mit Modernisierungen und Projektentwicklungen die Möglichkeiten zur energetischen Sanierung wirtschaftlich sinnvoll ausschöpfen.

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken der Objekte werden über Nachhaltigkeitsscores abgebildet.

Wie bereits bei Investitionsentscheidungen werden auch regelmäßig über die Haltedauer der Immobilie die transitorischen und physischen Risiken der Objekte bewertet und berichtet.

[Auf Unternehmensebene gibt es zudem Richtlinien für die Einhaltung der Compliancevorgaben und für den Umgang mit Korruption und Geldwäsche. Weitere Informationen hierzu finden sich im Verhaltenskodex der HIH Invest.](#)

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken der Objekte werden über einen Nachhaltigkeits-score 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.

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:

[HIH Invest Real Estate GmbH PAI Statement](#)

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

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 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 die HIH Invest diese Prinzipien weiter voran.

## 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. HIH Invest setzt ebenso stark auf ein ausgeprägtes Gesundheits- und Vorsorgesystem, sowie die Förderung des sozialen Miteinanders. Im Rahmen unserer Verpflichtung gegenüber vier Nachhaltigkeitszielen der UN, insbesondere gegenüber dem Ziel „Geschlechtergleichheit“, treten wir für eine geschlechtsneutrale Vergütung ein.

Unsere 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.

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**

Das Dokument 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 GmbH 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 Real Estate GmbH bzw. deren Gesellschaften sowie deren Organe, Vorstände, Mitarbeiter oder andere im Namen der HIH Invest Real Estate GmbH handelnde Parteien übernehmen daher keinerlei Haftung für die in dieser Präsentation getätigten Aussagen, deren Vollständigkeit, Richtigkeit oder Verwertbarkeit für Zwecke des Lesers.

© HIH Invest Real Estate GmbH 2024

## 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](mailto:info@hih.de)

[www.hih-invest.de](http://www.hih-invest.de)

Geschäftsführer: Carsten Demmler, Alexander Eggert, Felix Meyen

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