

# **Pflichtangaben nach der Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (EU) 2019/2088 („Offenlegungsverordnung“)**

## **I. Pflichtangaben zu Strategien zur Einbeziehung von Nachhaltigkeitsrisiken bei Investitionsentscheidungsprozessen (Artikel 3 der Offenlegungsverordnung)**

Die Gesellschaft bezieht im Rahmen ihres Investmentprozesses Nachhaltigkeitsrisiken in ihre Investitionsentscheidungen mit ein und bewertet diese fortlaufend. Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung (ESG), deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investition haben könnte. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Umwelt unterteilen sich in physische Risiken (z.B. Extremwetterereignisse) und Risiken aus der Umstellung auf eine kohlenstoffarme Wirtschaft (Transitionsrisiken). Darüber hinaus könnten auch Reputationsrisiken ein wesentlicher Aspekt von Nachhaltigkeitsrisiken sein.

Die wesentlichen Nachhaltigkeitsrisiken werden im Rahmen der Due Diligence beim Ankauf einer Immobilie ermittelt und während der Haltedauer der Immobilie beobachtet.

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 Primärenergiebedarf im Energieausweis sowie auf Basis der Gebäudeeigenschaften und Bauweise abgeleitet. Hierbei wird entweder der konkrete Primärenergiebedarf oder der durchschnittliche Energiebedarf der jeweiligen Gebäudeart- und Beschaffenheit dem zu erwartenden Dekarbonisierungspfad der jeweiligen Nutzungsart gegenübergestellt, sobald und soweit dieser abschätzbar wird. 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 bewertet und ggf. diesbezüglich erforderliche Investitionen abgeleitet. Somit soll es möglich werden, für jede Immobilie ein individuelles Risikoprofil aus umweltbezogenen Nachhaltigkeitsrisiken zu beschreiben und notwendige Investitionskosten zur Vermeidung oder Abmilderung von physischen Nachhaltigkeitsrisiken und Transitionsrisiken abzuschätzen. Bedacht werden auch erhöhte derartige Risiken im Verkaufsfall, da die diesbezügliche Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Immobilie ggf. nicht die Anforderungen seitens des Gesetzgebers oder des Immobilienmarktes zum entsprechenden Zeitpunkt erfüllt.

Die Ergebnisse der Due Diligence fließen in die finale Ankaufsentscheidung der Gesellschaft ein und werden zu anderen Entscheidungsparametern, wie beispielsweise dem Ankaufspreis, der zu erwartenden Rendite, der Betreiberqualität und -bonität in Relation gesetzt. Je nach Ergebnis kann dies auch dazu führen, dass eine Investition nicht durchgeführt wird.

Die Gesellschaft achtet darauf, dass die Asset Manager auch bei ihren Investitionsentscheidungen im Zusammenhang mit Modernisierungen bzw. größeren Instandsetzungsmaßnahmen die Möglichkeiten zur energetischen Sanierung wirtschaftlich sinnvoll ausschöpfen.

## **II. Pflichtangaben zur Transparenz nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Ebene des Unternehmens (Artikel 4 der Offenlegungsverordnung)**

Art. 4 der Offenlegungsverordnung bildet einen Rahmen zur Schaffung von Transparenz in Bezug auf etwaige nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Sinne der Offenlegungsverordnung. Dazu müssen Finanzmarktteilnehmer wie die Gesellschaft bestimmte Informationen (unter Berücksichtigung sog. Regulatory Technical Standards (RTS)) zukünftig offenlegen. Da Inhalt und Darstellung der RTS noch nicht endgültig verabschiedet wurden, ist die Gesellschaft der Auffassung, dass diese Informationen (insbesondere im Hinblick auf die umfassenden Vorgaben der RTS) noch nicht sinnvoll offengelegt werden können. Die Gesellschaft wird jedoch die Entwicklung im Bereich der zur Verfügung stehenden Informationen fortlaufend beobachten und prüfen, inwieweit es zukünftig sinnvoll möglich ist, die von Art. 4 der Offenlegungsverordnung (einschließlich der zukünftigen RTS) geforderten Informationen offenzulegen.

Grundsätzlich lässt sich hierzu aber sagen: Investitionen in bedarfsgerechten und modernen Wohnraum für vorrangig hilfs- und/oder pflegebedürftigen älteren Menschen, der durch den demografischen Wandel notwendig wird, verursacht in Deutschland und Österreich auf Grund der dort herrschenden Gesetzeslage nach Wahrnehmung der Gesellschaft im Regelfall keine erheblichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen.

## **III. Pflichtangaben zur Transparenz der Vergütungspolitik im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken (Artikel 5 der Offenlegungsverordnung)**

Die für die Gesellschaft tätigen Vorstände und Mitarbeiter erhalten mit Ausnahme eines geringfügig Beschäftigten von der Gesellschaft keine Vergütung.

#### **IV. Transparenz bei der Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale und bei nachhaltigen Investitionen auf Internetseiten (Artikel 10 der Offenlegungsverordnung)**

Die Gesellschaft ist bemüht, die eingesetzten Finanzmittel sozial nachhaltig zu investieren. Soziale Faktoren und Merkmale im Sinne eines nachhaltigen Wirtschaftens werden bewusst in die Anlageentscheidungen und den Portfolio- und Assetmanagementprozess eingebunden.

In Seniorenimmobilien zu investieren ist dem Grund nach ein nachhaltiges, soziales Investment, da hierdurch bedarfsgerechter Wohnraum, der durch den demografischen Wandel notwendig wird, bereitgestellt wird. Soziale Verantwortung verlangt nach dem Verständnis der Gesellschaft aber mehr als nur das. Soziale Verantwortung verlangt, dass ergänzend nachfolgende Voraussetzungen bei den Investments erfüllt sein sollten.

1. Seniorenimmobilien müssen, um als sozial nachhaltiges Investment qualifizieren zu können, nach Meinung der Gesellschaft
  - a. vorrangig hilfs- und/oder pflegebedürftigen älteren Menschen
  - b. eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität
  - c. sowie Versorgungssicherheit
  - d. zu angemessenen Preisen
  - e. dauerhaftbieten können.
2. In Seniorenimmobilien nachhaltig mit sozialer Verantwortung zu investieren, heißt für die Gesellschaft, ergänzend in innovative Wohn- und Pflegekonzepte für ältere Menschen zu investieren, um hierdurch unmittelbar zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Versorgung der Bewohner/-innen und ggf. mittelbar zur Anhebung des Branchenstandards beizutragen.

Die Gesellschaft hat hierauf aufsetzend Richtlinien für sozial verantwortliches Investieren, sogenannte Nachhaltigkeitsindikatoren, entwickelt (siehe PPM). Diese Richtlinien dienen als Leitfaden dafür, wie die Gesellschaft ihrer (ESG-)Verantwortung nachkommen will. Dieser Katalog ist nicht abschließend, wird stetig weiterentwickelt und an die Markterfordernisse sowie gesetzlichen Änderungen angepasst. Die Gewichtung der einzelnen Indikatoren ist insbesondere konzeptabhängig und auf den jeweiligen Standort anzupassen.

Anhand dieser Nachhaltigkeitsindikatoren wird beim Ankauf - im Rahmen des Due Diligence Prozesses - die Erreichung der sozialen Merkmale beurteilt. Diese Bewertung kann dazu führen, dass Investitionen nicht getätigt werden oder ergänzende Investitionsmaßnahmen in die Immobilie erforderlich werden, die in der Ankaufskalkulation Berücksichtigung finden.

Nach Erwerb, also in der Bewirtschaftungsphase, wird das Vorhandensein bzw. die Veränderung der Merkmale in gebotenen Zeitabständen überprüft, bewertet und im Fondsreporting nachgehalten. Diese Bewertung kann dazu führen, dass Immobilien verkauft werden oder entsprechende Nachinvestitionen vorgenommen werden. Dabei werden selbstverständlich die oben beschriebenen sozialen Ziele mit den sonstigen von der Gesellschaft verfolgten Zielen abgewogen.

Nicht alle Investments müssen „Soziale Investments“ im obigen Sinne sein. Für das Vermögen der Gesellschaft wird ein Anteil von mehr als 50 % der Jahresnettosollmiete des gesamten Immobilienportfolios festgelegt, die aus der Vermietung von Mietflächen entstammen müssen, welche der Ausprägung „Soziale Investments“ zuzuordnen sind. Dieser Wert gilt für die Zeit, wenn die Gesellschaft ausinvestiert ist, und darf in der Investitionsphase der Gesellschaft vorübergehend unterschritten werden.

Da die Gesellschaft ein in Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung genanntes Finanzprodukt bereitstellt, gibt sie in ihren regelmäßigen Berichten Erläuterungen dazu ab, inwieweit die sozialen Merkmale erfüllt wurden, und veröffentlicht diese Informationen auf ihren Internetseiten.

Nach Erwerb, also in der Bewirtschaftungsphase, wird das Vorhandensein bzw. die Veränderung der Merkmale in gebotenen Zeitabständen überprüft, bewertet und im Fondsreporting nachgehalten. Diese Bewertung kann dazu führen, dass Immobilien verkauft werden oder entsprechende Nachinvestitionen vorgenommen werden. Dabei werden selbstverständlich die oben beschriebenen sozialen Ziele mit den sonstigen von der Gesellschaft verfolgten Zielen abgewogen.