

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen**für den Sozialimmobilien Fonds Österreich**

Erstmalige Veröffentlichung: 22.02.2023.

Die BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany GmbH („**Gesellschaft**“) ist die Kapitalverwaltungsgesellschaft des offenen Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Schwerpunkt Immobilien „Sozialimmobilien Fonds Österreich“ („**AIF**“). Der AIF qualifiziert als Finanzprodukt nach Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27.11.2019 des Europäischen Parlaments und des Rates über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („**Offenlegungsverordnung**“). Daher legt die Gesellschaft nachfolgende Informationen gem. Art. 10 Offenlegungsverordnung offen:

I. Zusammenfassung

Der AIF qualifiziert auf Grund der Anlagestrategie als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungsverordnung. Ziel der nachhaltigkeitsbezogenen Anlagestrategie ist die Berücksichtigung des **ökologischen Merkmals der „Energieeffizienz“** (siehe hierzu Abschnitt III) sowie die Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („PAI“) bei der Auswahl und Verwaltung der (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen) Immobilien für den AIF.

Die Gesellschaft investiert **mindestens 60 %** des Gesamtwertes aller vom AIF direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien in solche Immobilien bzw. Immobilien-Gesellschaften, welche das ökologische Merkmal nach Maßgabe der von der Gesellschaft festgesetzten Vorgaben erfüllen. Die PAI sollen durch die Begrenzung des Engagements in fossile Brennstoffe bei der Investition in Immobilien ebenfalls limitiert werden.

Die Gesellschaft hat einen Dritten (zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieser Erklärung: AURIS Immo Solutions GmbH) mit der Prüfung der Voraussetzungen für das ökologische Merkmal beauftragt. Der von der Gesellschaft beauftragte Dritte (zzt. AURIS Immo Solutions GmbH) wurde sorgfältig ausgewählt und wird fortlaufend überprüft. Der beauftragte Dritte prüft alle direkt oder indirekt gehaltenen Immobilien vor Ankauf sowie quartalsweise während der Haltedauer anhand eines sog. **ökologischen Bewertungsmodells**. Das ökologische Bewertungsmodell beinhaltet die Nachhaltigkeitsindikatoren „Energie“, „innovative Effizienztechnologien“ und „Betrieb und Qualitätssicherung“, die wiederum jeweils durch mehrere Sub-Kategorien ausgestattet sind. Manche dieser Sub-Kategorien sind sog. Musskriterien, welche zwingend erfüllt sein müssen, damit ein Objekt die Voraussetzungen nach dem ökologischen Bewertungsmodell erfüllt.

Maximal können im ökologischen Bewertungsmodell 1000 Punkte erreicht werden. In die vorgenannte Investitionsquote von 60 % werden nur solche (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen) Immobilien einberechnet, welche (i) im ökologischen Bewertungsmodell eine Mindestpunktzahl von 550 Punkten erreicht haben, (ii) sämtliche Musskriterien (gem. Planung/Fertigstellung/Sanierung) erfüllen, (iii) keine gesundheitsschädlichen, nicht beseitigbaren Gebäudekontaminationen aufweisen und (iv) bei denen der Verkäufer oder die Mieter nicht auf der Ausschlussliste der BNP Paribas Gruppe stehen (siehe hierzu auch Abschnitt IV). Die Einhaltung der vorgenannten Kriterien wird auch während der Haltedauer quartalsweise überprüft. Weiter wird während der Haltedauer geprüft, ob Sanierungen zur Beibehaltung der Musskriterien und/oder zur Verbesserung der im ökologischen Bewertungsmodell erreichten Punktzahl oder aus sonstigen Gründen erforderlich sind und falls ja, ob diese fristgerecht ausgeführt worden sind.

In Ergänzung dieses ökologischen Bewertungsmodells sollen mindestens 60 % des Gesamtwertes aller vom AIF direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien den klimaaktiv-Status Bronze oder höher aufweisen. Für Bestandsimmobilien ohne klimaaktiv-Zertifikat wird ein Sanierungskonzept erarbeitet, das die Erfüllung der Kriterien innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens vorsieht.

Als weiteres verbindliches Element wurde die Beachtung von Mindestausschlüssen in Bezug auf den in der Anlagestrategie berücksichtigten PAI-Indikator (Begrenzung des Anteils der Immobilien mit Engagement in fossile Brennstoffe auf maximal 10% bezogen auf die Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des AIF) definiert.

Die Datenerhebung erfolgt über einen von der Gesellschaft beauftragten Dritten (zzt. AURIS Immo Solutions GmbH), der zudem auch einen Maßnahmenkatalog erarbeiten kann, mit dessen Hilfe der Punktwert der jeweiligen Immobilie im Rahmen der Planungs-, Ankaufs- und/oder Bewirtschaftungsphase verbessert werden kann.

Für das ökologische Bewertungsmodell bedient sich der von der Gesellschaft beauftragte Dritte (zzt. AURIS Immo Solutions GmbH) einer Vielzahl von Datenquellen (z.B. Energieausweise, Testlaborergebnisse oder Prüfeningenieurberichte; siehe Abschnitt VIII). Die Datenverarbeitung erfolgt über einen externen Datenmanagement-Dienstleister. Zur Gewährleistung der Datenqualität führen sowohl der beauftragte Dritte als auch interne Abteilungen der Gesellschaft Qualitätsprüfungen durch. Bei fehlenden Daten sind ggf. Schätzungen erforderlich (siehe Abschnitt VIII). Insbesondere im Rahmen des Ankaufs kann es vorkommen, dass für das ökologische Bewertungsmodell erforderliche Daten nur beschränkt verfügbar sind. Etwaige Beschränkungen der Methoden und/oder Daten werden aber voraussichtlich einen beherrschbaren Einfluss auf das Vorliegen des ökologischen Merkmals haben und können regelmäßig jedenfalls durch das Ergreifen von entsprechenden Maßnahmen nivelliert werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund von Beschränkungen der Methoden/Daten, (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltene) Immobilien im ökologischen Bewertungsmodell unzutreffend eingestuft worden sind bzw. künftig unzutreffend eingestuft werden und dies nachträglich korrigiert werden muss. Die Gesellschaft berücksichtigt darüber hinaus Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen von Due-Diligence-Prozessen bei Transaktionen und anhand des ökologischen Bewertungsmodells (siehe Abschnitt X).

Bis zu 40 % des Gesamtwertes der (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen) Immobilien des AIF können die Voraussetzungen an das ökologische Merkmal unterschreiten (siehe Abschnitt V).

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Konkret investiert der AIF nicht in nachhaltige Investitionen im Sinne der Offenlegungs-Verordnung Art. 2 Nr. 17 oder im Sinne der Taxonomie-Verordnung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt und angesichts einer fehlenden ausreichenden Datengrundlage für die betreffenden wirtschaftlichen Aktivitäten wird nicht beabsichtigt, dass das Produkt in fossiles Gas und/oder Atomenergiebezogene Aktivitäten investiert.

Neben dem vorgenannten ökologischen Merkmal verfolgt die Gesellschaft mit ihrer Anlagestrategie für den AIF die folgenden Anlageziele: Ziel ist der Erwerb von Immobilien sowie die Entwicklung und Errichtung von Sozialimmobilien gemäß der Anlagestrategie und die Verwaltung des Immobilienportfolios. Es werden regelmäßige marktgerechte Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie eine angemessene Rendite angestrebt. Für weiterführende Informationen wird auf den Hauptteil des Informationsdokuments des AIF verwiesen.

II. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Konkret investiert der AIF nicht in nachhaltige Investitionen im Sinne der Offenlegungs-Verordnung Art. 2 Nr. 17 oder im Sinne der Taxonomie-Verordnung.

Gemäß der Offenlegungs-Verordnung ist eine nachhaltige Investition eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels beiträgt, gemessen beispielsweise an Schlüsselindikatoren für Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie, erneuerbarer Energie, Rohstoffen, Wasser und Boden, für die Abfallerzeugung und zu Treibhausgasemissionen oder für die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Kreislaufwirtschaft, oder eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines sozialen Ziels beiträgt, insbesondere eine Investition, die zur Bekämpfung von Ungleichheit beiträgt oder den sozialen Zusammenhalt, die soziale Integration und die Arbeitsbeziehungen fördert, oder eine Investition in Humankapital oder zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen, vorausgesetzt, dass diese Investitionen keines dieser Ziele erheblich beeinträchtigen und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden, insbesondere bei soliden Managementstrukturen, den Beziehungen zu den Arbeitnehmern, der Vergütung von Mitarbeitern sowie der Einhaltung der Steuervorschriften („**nachhaltige Investitionen**“).

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrundeliegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil des Finanzprodukts zugrundeliegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Da mit dem AIF keine ökologisch nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten nach der Taxonomie-Verordnung¹ angestrebt werden, findet auch der vorgenannte Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ keine Anwendung.

III. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Die Gesellschaft bzw. der von der Gesellschaft beauftragte Dritte (zzt. AURIS Immo Solutions GmbH) berücksichtigt bei der Verwaltung des AIF das ökologische Merkmal der Energieeffizienz.

Zur Messung der Erreichung des ökologischen Merkmals „Energieeffizienz“ zieht die Gesellschaft bzw. der von der Gesellschaft beauftragte Dritte (zzt. AURIS Immo Solutions GmbH) die folgenden drei Nachhaltigkeitsindikatoren heran, die sich ihrerseits jeweils in mehrere Sub-Kategorien unterteilen:

¹ Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rats vom 18. Juni 2020 über die Einrichtung eines Rahmens zur Erleichterung nachhaltiger Investitionen und zur Änderung der Verordnung (EU) 2019/2088.

- **Energie**

Der Nachhaltigkeitsindikator Energie unterteilt sich in vier Sub-Kategorien:

- Heizwärmebedarf,
- Primärenergiebedarf,
- CO₂-Emissionen,
- Gesamtenergieeffizienzfaktor f_{GEE} OIB.

- **Innovative Effizienztechnologien**

Innovative Effizienztechnologien werden anhand folgender Sub-Kategorien ermittelt:

- Energieflexibilität (z.B. Bauteilaktivierung, Berücksichtigung der Wetterentwicklung, Auskühl- und Aufheizverhalten),
- PV-Erträge.

- **Betrieb und Qualitätssicherung**

Der Nachhaltigkeitsindikator Betrieb und Qualitätssicherung wird anhand folgender Sub-Kategorien bewertet:

- Qualitätssicherung und Verbrauchsprognose,
- Energieverbrauchsmonitoring,
- Gebäudehülle luftdicht,
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen.

IV. Anlagestrategie

Der vorliegende AIF qualifiziert aufgrund seiner Anlagestrategie, wonach ein ökologisches Merkmal berücksichtigt wird, als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung. Die Gesellschaft berücksichtigt das ökologische Merkmal „Energieeffizienz“ beim Ankauf und der Verwaltung von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften gemäß einem ökologischen Bewertungsmodell, das von einem von der Gesellschaft beauftragten Berater (unabhängigen Dritten; zzt. AURIS Immo Solutions GmbH) angewendet wird. Dieses ökologische Bewertungsmodell umfasst das ökologische Merkmal der Energieeffizienz. Nach der Anlagestrategie des AIF müssen mindestens 60 % des Gesamtwertes aller vom AIF direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien die für den AIF aufgestellten Voraussetzungen für das ökologische Merkmal erfüllen. Dies gilt sowohl für den Ankauf als auch für die Bestandsphase.

Das angeführte ökologische Merkmal wird seinerseits in drei Nachhaltigkeitsindikatoren unterteilt, die ihrerseits in zehn Sub-Kategorien unterteilt sind (siehe Abschnitt III dieses Dokuments sowie die untenstehende Tabelle).

Aus der Summe der für die Sub-Kategorien erzielten Kriterien ergibt sich eine Punktzahl für den jeweiligen Nachhaltigkeitsindikator, wobei jeder jeweils auf eine Maximalpunktzahl begrenzt ist, d.h. Punktzahlen, welche diese Maximalpunktzahl überschreiten, werden unabhängig von der tatsächlich erreichten Punktzahl mit der Maximalpunktzahl angesetzt. Aus der Summe der Punktzahlen der Nachhaltigkeitsindikatoren ergibt sich die Punktzahl für das ökologische Merkmal.

Der individuelle Punktwert je Immobilie errechnet sich aus den gewichteten Summenwerten (begrenzt durch die Maximalpunktzahlen) über alle Sub-Kategorien und Nachhaltigkeitsindikatoren hinweg.

Um dem ökologischen Bewertungsmodell zu entsprechen, muss eine Immobilie die Minimumanzahl von 550 Punkten aufweisen. Insgesamt können höchstens 1.000 Punkte erzielt werden. Für einige Sub-Kategorien gibt es ein „Musskriterium“, welches zwingend erreicht werden muss und nicht durch die Erfüllung anderer Sub-Kriterien kompensiert werden kann. Liegt ein Musskriterium nicht vor, erfüllt das jeweilige Objekt nicht die Anforderungen an das ökologische Merkmal und wird nicht in unten genannte Investitionsquote der Gesellschaft für die Berücksichtigung der „Energieeffizienz“ einbezogen.

Die Musskriterien ergeben eine Minimumanzahl von 255 Punkten. Musskriterien sind in der nachfolgenden Tabelle als solche gekennzeichnet.

Bei der Vergabe der Punkte findet auch eine Beurteilung hinsichtlich Planung/Fertigstellung oder Sanierung statt, d.h. nicht nur Bestandsimmobilien, sondern auch Projektentwicklungen werden anhand des ökologischen Bewertungsmodells beurteilt.

Der Kriterienkatalog kann auf Vorschlag des beauftragten Beraters (unabhängigen Dritten, zzt. AURIS Immo Solutions GmbH) oder der Gesellschaft selbst und in Abstimmung mit den Anlegern durch die Gesellschaft an sich weiter entwickelte Marktstandards angepasst werden.

Ökologisches Merkmal	Nachhaltigkeitsindikator	Sub-Kategorie
Energieeffizienz max. 1000 Punkte	Energie max. 630 Punkte	Heizwärmebedarf ² Primärenergiebedarf ² CO ₂ -Emissionen ² Gesamtenergieeffizienzfaktor f _{GEE} OIB
	Innovative Effizienztechnologien max. 210 Punkte	Energieflexibilität (z.B. Bauteilaktivierung, Berücksichtigung der Wetterentwicklung, Auskühl- und Aufheizverhalten) PV-Erträge
	Betrieb und Qualitätssicherung max. 160 Punkte	Qualitätssicherung und Verbrauchsprognose Energieverbrauchsmonitoring ² Gebäudehülle luftdicht ²

² Musskriterium

„Energieeffizienz“ bildet somit das ökologische Merkmal, für das eine maximal mögliche Punktzahl von 1.000 erreicht werden kann. Niedriger Heizwärme- und Primärenergiebedarf, geringe CO₂-Emissionen sind ebenso wie die Durchführung eines Energieverbrauchsmonitorings und einer luftdichten Gebäudehülle ein Musskriterium. Ein Energieverbrauchsmonitoring und eine luftdichte Gebäudehülle müssen gewisse Mindeststandards aufweisen, um berücksichtigt zu werden.

Basisdefinitionen für die Kriterien des ökologischen Merkmals bilden österreichische Standards in fachspezifischen Richtlinien und Normen, wie der Richtlinie des österreichischen Instituts für Bautechnik (OIB-RL) oder ÖNORM.

Die Datenerhebung erfolgt über einen von der Gesellschaft beauftragten Berater (unabhängigen Dritten; zzt. AURIS Immo Solutions GmbH), der zudem auch einen Maßnahmenkatalog erarbeiten kann, mit dessen Hilfe der Punktwert der jeweiligen Immobilie im Rahmen der Planungs-, Ankaufs- und/oder Bewirtschaftungsphase verbessert werden kann. Maßnahmen können dabei bei sämtlichen Sub-Kriterien ansetzen und beispielsweise eine thermische Sanierung, die Installation einer PV-Anlage, eine Fassadenbegrünung oder den Tausch der Heizungsanlage umfassen.

Die Voraussetzungen für den Ankauf einer Immobilie bzw. Immobilien-Gesellschaft gemäß dem ökologischen Bewertungsmodell sind:

- a) Die Erfüllung aller Musskriterien (gem. Planung/Fertigstellung bzw. Sanierung);
- b) keine nicht beseitigbaren Gebäudekontaminationen, die ein Risiko für die Gesundheit der Bewohner darstellen;
- c) Erreichung einer Mindestpunktzahl von 550 gemäß dem ökologischen Bewertungsmodell;
- d) Mieter oder Verkäufer sind nicht auf den Ausschlusslisten der BNP Paribas Gruppe aufgeführt.

Eine zweite Voraussetzung vor jeder Investitionsentscheidung zum Erwerb einer Immobilie ist im Rahmen des Investitionsprozesses die Messung und Untersuchung der Auswirkungen der beabsichtigten Investition auf den nach der Anlagestrategie des AIF berücksichtigten Nachhaltigkeitsindikator zur Messung und Bewertung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI).

Teil der Anlagestrategie des AIF ist es, dass mindestens 60% des Gesamtwertes aller vom AIF direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien die vorgenannten Voraussetzungen erfüllen und dass diese Voraussetzungen auch während der Haltedauer der Immobilie erfüllt bleiben.

Die Voraussetzungen für den Verbleib einer (direkt oder indirekt gehaltenen) Bestandsimmobilie während der Haltedauer in der vorgenannten Quote gemäß dem ökologischen Bewertungsmodell sind:

- a) Die Beibehaltung aller Musskriterien;
- b) ggf. zur Beibehaltung der Musskriterien, Verbesserung der Punktzahl des jeweiligen (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen) Immobilie gemäß dem ökologischen Bewertungsmodell oder sonstige anlassbezogene, erforderliche Sanierungen wurden fristgerecht erfüllt;
- c) die Beibehaltung oder Erhöhung der im Rahmen der Ankaufsbewertung erzielten Mindestpunktzahl gemäß dem ökologischen Bewertungsmodell;
- d) die Mieter sind nicht auf den Ausschlusslisten der BNP Paribas Gruppe aufgeführt.

In Ergänzung dieses ökologischen Bewertungsmodells sollen mindestens 60 % des Gesamtwertes aller vom AIF direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien den Klimaaktiv-Status Bronze oder höher aufweisen. Klimaaktiv ist die Klimaschutzinitiative des österreichischen Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) und bietet sowohl für die Planung/Fertigstellung, als auch für die Sanierung eine Zertifizierung an. Das Klimaaktiv-Zertifikat unterliegt einem strengen Kriterienkatalog. Der aktuelle Katalog kann unter <https://www.klimaaktiv.at/bauen-sanieren/gebaeudedeklaration/kriterienkatalog.html> abgerufen werden.

Für Bestandsimmobilien ohne klimaaktiv-Zertifikat wird ein Sanierungskonzept erarbeitet, das die Erfüllung der Kriterien innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens vorsieht.

Darüber hinaus wird berücksichtigt, ob für den AIF eine „Umweltzertifizierung“ nach dem österreichischen Umweltzeichen (UZ49) vorgenommen werden kann.

Weiterhin wird der nachfolgende Nachhaltigkeitsindikator zur Bewertung und Messung der wichtigsten nachteiligen Auswirkung auf Nachhaltigkeitsfaktoren (PAI) in der Anlagestrategie berücksichtigt:

Als Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen wird der Indikator „fossile Brennstoffe“ betrachtet. Hierunter wird das Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien gemessen als Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, verstanden. Der Anteil der Investitionen wird dabei anhand der Verkehrswerte der direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften für den AIF gehaltenen Immobilien berechnet. Außer Betracht bleibt die Lagerung von fossilen Brennstoffen für den Eigenbedarf der Immobilie (z.B. für Notstromaggregate).

Der Anteil von Immobilien, die in den Abbau, die Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes), den Transport oder die Produktion fossiler Brennstoffe involviert sind, darf einen Anteil

von 10 % der Summe der Verkehrswerte aller direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien des AIF nicht überschreiten. Grundsätzlich sollen Immobilien, welche den vorgenannten Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen erfüllen und daher in die vorbezeichnete Quote von 10 % fallen, nur erworben werden, wenn entsprechende Aktivitäten üblicherweise mit der erworbenen Art von Immobilien verbunden sind und aus diesen Aktivitäten nur ein untergeordneter Teil des Ertrags aus der Immobilie erzielt wird.

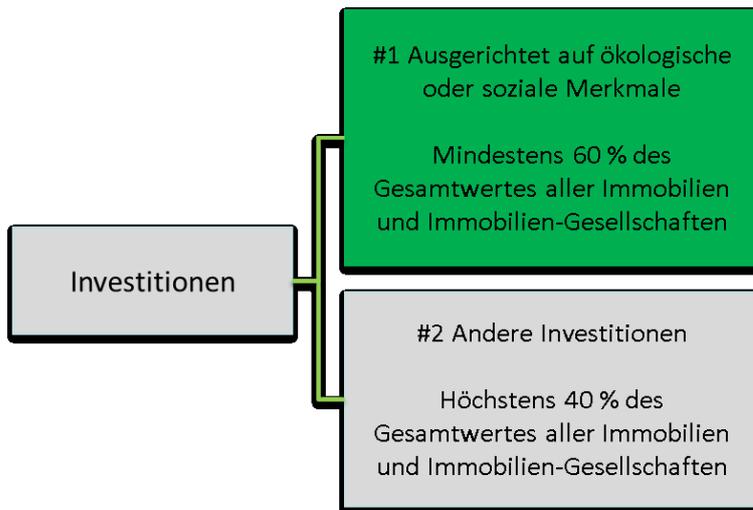
Eine über vorgenannte Mindestausschlüsse hinausgehende Begrenzung und Reduzierung der PAI wird unter Beachtung der übrigen Anlageziele des AIF nicht angestrebt.

Neben dem vorgenannten ökologischen Merkmal verfolgt die Gesellschaft mit ihrer Anlagestrategie für den AIF die folgenden Anlageziele: Ziel ist der Erwerb von Immobilien sowie die Entwicklung und Errichtung von Sozialimmobilien gemäß der Anlagestrategie und die Verwaltung des Immobilienportfolios. Es werden regelmäßige marktgerechte Erträge aufgrund zufließender Mieten und Zinsen sowie eine angemessene Rendite angestrebt. Es sollen nur solche Vermögensgegenstände erworben werden, die nachhaltig Ertrag und Wertstabilität erwarten lassen. Für weiterführende Informationen wird auf das Informationsdokument des AIF verwiesen.

V. Aufteilung der Investitionen

Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des AIF investiert die Gesellschaft für Rechnung des AIF in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben werden durch die Gesellschaft auch Liquiditätsanlagen gehalten. Nach Ansicht der Gesellschaft sind Liquiditätsanlagen keine Vermögensallokation im Sinne dieses Abschnitts.

Mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien und Immobilien-Gesellschaften des AIF werden in (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltene) Immobilien investiert, welche die von der Gesellschaft für den AIF festgelegten Voraussetzungen für das ökologische Merkmal erfüllen (In der nachfolgenden Grafik: #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale). Im Übrigen kann direkt oder indirekt in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an das ökologische Merkmal erfüllen (#2 Andere Investitionen).



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

VI. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Jedes Objekt wird bereits **vor Ankauf** von einem von der Gesellschaft beauftragten Berater (unabhängigen Dritten; zzt. AURIS Immo Solutions GmbH) anhand des unter Abschnitt 0 erläuterten ökologischen Bewertungsmodell sowie bezüglich der in der Anlagestrategie berücksichtigten PAI systematisch geprüft und bewertet. Mit den spezifischen Immobiliendaten werden die Veränderungen der Quoten für das gesamte Portfolio (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften im Bestand gehaltenen Immobilien) ermittelt. Zu dem hierbei herangezogenen Sorgfaltsmaßstab wird auf Abschnitt X verwiesen.

Die Auswirkungen der Investition auf das ökologische Merkmal sowie auf die PAI werden so systematisch eingeschätzt und im Investitionsprozess abgebildet.

Im Rahmen der **quartalsweise stattfindenden Überprüfungen** der direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften im Bestand gehaltenen Immobilien überprüft der von der Gesellschaft beauftragte Berater (zzt. AURIS Immo Solutions GmbH), ob die unter Abschnitt 0 dargestellten Voraussetzungen zum Verbleib der jeweiligen Immobilie in der Quote für Immobilien, welche das ökologische Merkmal berücksichtigen, erfüllt sind. Es wird mithin insbesondere geprüft, ob

- a) sämtliche Musskriterien weiterhin eingehalten sind;

- b) ggf. zur Beibehaltung der Musskriterien, Verbesserung der Punktzahl des jeweiligen (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen) Immobilien gemäß dem ökologischen Bewertungsmodell oder sonstige anlassbezogene, erforderliche Sanierungen fristgerecht erfüllt worden sind;
- c) die im Rahmen der Ankaufsbewertung erzielten Mindestpunktzahl gemäß dem ökologischen Bewertungsmodell beibehalten oder erhöht worden ist;
- d) die Mieter nicht auf den Ausschlusslisten der BNP Paribas Gruppe aufgeführt sind.

Erfüllt die jeweilige Immobilie während der Haltedauer nicht sämtliche der vorgenannten Voraussetzungen, fällt diese automatisch aus der Investitionsquote von Immobilien, welche das ökologische Merkmal erfüllen.

Die Quoten der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen, welche durch den Bestand gegeben sind, werden jeweils zum Quartalsende berechnet. Diese Quartalswerte bilden die Grundlage zur Berechnung des Jahreswerts, welcher in den Jahresberichten ausgewiesen wird.

VII. Methoden

Die Gesellschaft zieht zur Messung bzw. Ermittlung des Grades der Erfüllung der Voraussetzungen des von dem AIF beworbenen ökologischen Merkmals das in Abschnitt 0 erläuterte ökologische Bewertungsmodell heran.

Mindestens 60 % des Gesamtwertes aller (direkt oder indirekt gehaltenen) Immobilien müssen im ökologischen Bewertungsmodell eine von der Gesellschaft festgelegte Mindestpunktzahl (550 von 1000 Punkten) erreichen sowie sämtliche der als Musskriterien festgelegten Kriterien erfüllen. Weiter dürfen direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien keine nicht beseitigbaren Gebäudekontaminationen, die ein Risiko für die Gesundheit der Bewohner darstellen, aufweisen und Verkäufer oder Mieter dürfen nicht auf Ausschlusslisten der BNP Paribas Gruppe zu finden sein. Hinsichtlich weiterer Informationen zum ökologischen Bewertungsmodell sowie der Mindestpunktzahl und den Musskriterien wird auf Abschnitt 0 verwiesen.

VIII. Datenquellen und -verarbeitung

1. Die Gesellschaft zieht für die Ermittlung und Messung des ökologischen Merkmals und der Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen des ökologischen Bewertungsmodells sowie Ermittlung und Messung PAI auf den berücksichtigten Nachhaltigkeitsindikator eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen heran (z.B. Energieausweise, Testlaborergebnisse oder Prüfeningenieurberichte).
2. Darüber hinaus wird die von der BNP Paribas Gruppe konzernweit angewandte Ausschlussliste für Vertragspartner, insb. Mieter und Verkäufer, herangezogen. Anhand dieser Ausschlussliste werden die Vertragspartner regelmäßig überprüft.

3. Die Daten werden über eine Datenmanagementplattform erfasst. Die Daten werden von den Property Managern eingegeben und dann von Asset Managern des beauftragten externen Dritten (zzt. AURIS Immo Solutions GmbH) zur Validierung überprüft. Anschließend werden vom Fondsmanagement bzw. dem ESG-Team der Gesellschaft Konsistenzprüfungen und Überprüfungen sowie gegebenenfalls Schätzungen durchgeführt.

Die Daten können in der Datenmanagementplattform aktualisiert und für Konsistenzprüfungen sowie Schätzungen exportiert werden.

Die Daten werden im Jahresbericht des AIF veröffentlicht.

4. Die Sicherung der Datenqualität wird durch den externen Dienstleister (zzt. AURIS Immo Solutions GmbH) gewährleistet. Eine zweite Qualitätsprüfung wird durch das Fondsmanagement und das ESG-Team der Gesellschaft durchgeführt, um die Konsistenz der erfassten Daten zu gewährleisten. Die Daten werden dann für die Berichterstattung die Anlagestrategie im Rahmen der Jahresberichtserstattung verwendet.

Die Property Manager („PM“) sind für die Eingabe der Daten verantwortlich und helfen bei der Durchführung einer ersten Konsistenzprüfung und der Beantwortung von Fragen zur Entwicklung des Verbrauchs.

5. Die Energieverbrauchsdaten werden für die Sondernutzungsflächen sowie Allgemeinflächen prinzipiell getrennt erhoben. Insbesondere für Energieverbrauchsdaten werden in Ausnahmefällen von fehlenden Daten Schätzungen erforderlich. Es ist es schwierig zu prognostizieren, ob das Einverständnis von Mietern von Sondernutzungsflächen zur Erhebung von Daten erklärt wird. In Fällen, in welchen dies nicht gelingt, wird der Energieverbrauch geschätzt. Der Anteil geschätzter Daten hängt vom Einzelfall ab und kann nicht pauschal quantifiziert werden. Die Schätzungen werden hierbei nach Energieträgern vorgenommen, z. B. Strom, Gas usw..

Es gibt zwei Arten von Schätzungen: Schätzungen sind

- entweder zeitbezogen (bei fehlenden Zeiträumen)
- oder flächenbezogen (Verbrauch eines Zählers oder eines fehlenden Mieters).

Zeitliche Schätzungen werden grundsätzlich vor flächenbezogenen Schätzungen vorgenommen.

IX. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Bei der (internen) Datenbeschaffung sowie der Auswahl der externen Anbieter (z.B. Stadtwerke, Energieversorgungsunternehmen, Testlabore, Ingenieurbüros, Immobilienberatungsunternehmen) geht die Gesellschaft bzw. der von der Gesellschaft beauftragte Dritte (zzt. AURIS Immo Solutions GmbH) mit der größtmöglichen Sorgfalt vor. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten der externen Anbieter wird jedoch keine Gewährleistung übernom-

men; vielmehr kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Daten und Informationen der externen Anbieter im Einzelfall unvollständig oder unrichtig sind (z.B., weil sie auf falschen Annahmen beruhen).

Die von der Gesellschaft zur Ermittlung des Grades der Erreichung des ökologischen Merkmals und der Berücksichtigung der PAI herangezogenen Methoden (vgl. Abschnitt VII) werden für alle für den AIF direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften zu erwerbenden und gehaltenen Immobilien gleichermaßen angewandt. Dies gilt unabhängig davon, ob die jeweilige Immobilie direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehalten wird.

Werden Projektentwicklungen erworben wird auf den Zustand abgestellt, den die Immobilie voraussichtlich zum Zeitpunkt der Fertigstellung erreichen wird. Es kann hierbei nicht ausgeschlossen werden, dass die prognostizierte Einordnung der jeweiligen Immobilie nach Fertigstellung im ökologischen Bewertungsmodell nicht mit der Einordnung nach tatsächlicher Fertigstellung übereinstimmt.

Insbesondere im Rahmen des Ankaufs kann es vorkommen, dass für das ökologische Bewertungsmodell und damit die für die Bewertung des Grades der Erfüllung des ökologischen Merkmals und die Messung der PAI erforderliche Daten nur beschränkt verfügbar sind.

Etwaige Beschränkungen der Methoden und/oder Daten werden aber voraussichtlich einen beherrschbaren Einfluss auf das Vorliegen des ökologischen Merkmals und der PAI haben und können regelmäßig jedenfalls durch das Ergreifen von entsprechenden Maßnahmen nivelliert werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der vorgenannten Beschränkungen, (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltene) Immobilien im ökologischen Bewertungsmodell oder PAI unzutreffend eingestuft worden sind bzw. künftig unzutreffend eingestuft werden und dies nachträglich korrigiert werden muss. Eine nach Vorliegen der tatsächlichen Daten erforderliche Korrektur kann sich auf die vorgenannte Investitionsquote auswirken.

X. Sorgfaltspflicht

Dies Gesellschaft berücksichtigt als Finanzmarktteilnehmer die Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken, die eine tatsächliche oder potenzielle wesentliche negative Auswirkung auf den Wert der Vermögenswerte haben könnten, die es für seine Kunden auswählt oder ihnen empfiehlt.

Bei der Auswahl neuer Immobilieninvestitionen berücksichtigt die Gesellschaft eine Reihe von ESG-Kriterien, die implizit die wichtigsten Nachhaltigkeitsrisiken umfassen. Diese Kriterien wurden ausgewählt, um die wichtigsten Nachhaltigkeitsrisiken im Immobilienbereich abzudecken. In Bezug auf die einzelne Immobilie hilft das ökologische Bewertungsmodell und die Berücksichtigung der PAI bei der Bewertung von ESG-Risiken und -Chancen, die als wesentlich erachtet werden. Dies ermöglicht der Gesellschaft die Berücksichtigung von Umwelt-, Sozial- und Governance-Risiken, die einen tatsächlichen oder potenziell wesentlichen negativen Einfluss auf den Wert der entsprechenden Vermögensgegenstände oder ein Reputationsrisiko verursachen könnten. Dieser Ansatz gilt für alle Arten von Immobilien und deckt eine breite Palette von Kriterien ab, wie

Sozialimmobilien Fonds Österreich

beispielsweise: das Reputationsrisiko, wenn der Verkäufer oder die Mieter auf einer Ausschlussliste der BNPP-Gruppe stehen, Energieeffizienz, Zugänglichkeit, Umweltverschmutzung, Umweltzertifizierung, biologische Vielfalt, Komfort und Gesundheit der Bewohner.

Weiter bewertet ein von der Gesellschaft beauftragter Dritter (zzt. AURIS Immo Solutions GmbH) anhand des ökologischen Bewertungsmodells konkrete und verbindliche Anforderungen bezüglich des nach der Anlagestrategie des AIF geförderten ökologischen Merkmals und der PAI während der Haltedauer der Immobilien. Die Bewertung erfolgt im Rahmen der Ankaufsprüfung bei (direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften) zu erwerbenden Immobilien sowie regelmäßig während der Haltedauer.

XI. Mitwirkungspolitik

Die Gesellschaft oder der AIF unterliegen nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie³, sodass die Gesellschaft keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

³ Richtlinie 2007/36/EG vom 11.07.2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften.

Hinweis zu möglichen künftigen Änderungen

Zu den regulatorischen Anforderungen an Inhalt und Darstellung der nach der Offenlegungs-Verordnung offenzulegenden Informationen zu dem ökologischen Merkmal im Sinne des Art. 8 Offenlegungs-Verordnung sowie der delegierten Verordnung zur Ergänzung der Offenlegungs-Verordnung im Hinblick auf technische Regulierungsstandards (delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 06.04.2022) gibt es vielfach noch keine etablierte Verwaltungspraxis. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig eine Verwaltungspraxis etabliert, welche Anpassungen der für den AIF verfolgten Anlagestrategie erforderlich macht. Entsprechendes gilt für künftige regulatorische Entwicklungen, die ebenfalls die Notwendigkeit einer Anpassung der Anlagestrategie des AIF begründen können.

Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine an sich künftig notwendige Änderung der Anlagestrategie des AIF sich nicht umsetzen lässt, so dass der AIF nicht mehr als Investmentvermögen im Sinne von Art. 8 Offenlegungs-Verordnung eingestuft werden kann, oder eine Anpassung der Anlagestrategie eine Änderung des Immobilienportfolios des AIF zu wirtschaftlich nachteilhaften Bedingungen erfordert, wie bspw. den Verkauf einer nicht mehr strategiekonformen Immobilie zu einem unvorteilhaften Preis.

Die Berücksichtigung weiterer bzw. anderer ökologischer und/oder sozialer Merkmale in Zukunft sowie die Berücksichtigung weiterer wesentlichen nachteiliger Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf Ebene des AIF und/oder eines Mindestanteils nachhaltiger Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung bleibt vorbehalten, ohne dass hieraus ein Anspruch des Anlegers auf eine entsprechende Anpassung der Anlagestrategie resultiert.

* ... * ... *