

NACHHALTIGKEITSBEZOGENE OFFENLEGUNG GEMÄß ARTIKEL 10 DER VERORDNUNG (EU) 2019/2088 (OFFENLEGUNGSVERORDNUNG)

Einleitung

Die FOM Invest GmbH („Gesellschaft“) legt in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft die nachfolgenden Informationen gemäß der Verordnung (EU) 2019 / 2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) für das Immobilien-Sondervermögen „FOM Value Development REF (DE) II“ (nachfolgend „Fonds“), einem Finanzprodukt i.S.d. Artikel 8 Offenlegungsverordnung, offen.

Gegenstand dieses Dokuments sind Pflichtinformationen über das ökologische Merkmal dieses Fonds. Es handelt sich nicht um Werbematerial. Diese Informationen sind gesetzlich vorgeschrieben, um das vom Fonds beworbenen ökologischen Merkmal transparent zu erläutern.

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Der Fonds ist aktuell im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, ökologische Merkmale zu fördern. Soweit die Fondsstrategie ökologische Aspekte berücksichtigt, fließen Nachhaltigkeitsgesichtspunkte lediglich neben anderen Merkmalen (wie z.B. dem Renditeprofil oder dem Mieterbestand einer Immobilie) in den Investitionsprozess ein, ohne dass Nachhaltigkeitsgesichtspunkte das bestimmende Merkmal bei der Verwaltung des Fonds darstellen. Die diesem Finanzprodukt zugrundeliegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten im Sinne der Taxonomie-Verordnung.

Die regulatorischen Entwicklungen in Bezug auf die Offenlegungsverordnung sind noch nicht abgeschlossen. Daher ist es möglich, dass zukünftige Entwicklungen der regulatorischen Anforderungen eine Aktualisierung der im Folgenden beschriebenen Anlageziele in Bezug auf die ökologischen Merkmale des Sondervermögens nach sich ziehen. Die nachfolgenden Informationen beruhen daher allein auf Art. 10 (1) der Offenlegungsverordnung.

Beschreibung des ökologischen Merkmals des Finanzprodukts

Der Fonds berücksichtigt im Rahmen seiner Anlagestrategie ökologische und/ oder soziale Merkmale gemäß Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“). Der Fonds plant keine Investition in wirtschaftliche Tätigkeiten, die zur Erreichung eines Umwelt- oder Sozialziels im Sinne des Art. 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung beitragen. Er strebt auch nicht an, in Vermögensgegenstände bzw. Wirtschaftstätigkeiten zu investieren, die ökologisch nachhaltig gemäß den Vorgaben der Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomieverordnung“) sind.

Der Fonds ist bestrebt, bei Immobilieninvestitionen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, indem er den Energieverbrauch der von ihm direkt oder indirekt gehaltenen Gebäude einschränkt und bei ihren Mietern Fortbewegungsarten mit geringem oder keinem CO₂-Ausstoß fördert. Daneben will der Fonds zum Schutz von Wasserressourcen beitragen, indem er den Verbrauch von Trinkwasser begrenzt, und die Kreislaufwirtschaft fördern, indem er zur Wiederverwertung von Rohstoffen durch Recycling beiträgt.

Erläuterung der Anlagestrategie sowie der Maßnahmen zur Erreichung folgender ökologischen Merkmale

Der Fonds investiert in zwei Objekte, die nach Auszug der Bestandsmieter im Jahr 2024 weitgehend umgebaut werden. So wird für das Objekt Rotebühlstraße 125 nur das tragende Betonskelett erhalten bleiben, während die gesamte Gebäudetechnik, Einrichtung und Fassade unter Gesichtspunkten ökologischer Kriterien erneuert werden. Während der Umbauphase werden folgende ökologische Maßnahmen umgesetzt:

1. Einbau einer „intelligenten“ Fassadenverkleidung aus Glasfaser/Textilbeton zur Verbesserung der Dämmleistungen und somit zur Energieeinsparung
2. Einbau von Photovoltaikanlagen auf der Fassade (außer Nordfassade) zwischen den Fenstern zur zusätzlichen Energieerzeugung
3. Einbau von zusätzlichen Dünnschichtkollektoren an den Fenstern, ausgenommen an der Nordfassade, zur Generierung von ca. 170.000 kWh Strom pro Jahr
4. Installation einer Fassadenbegrünung im unteren Bereich (EG – 2. OG) zur Feinstaubbindung
5. Installation einer Dachbegrünung zur Kühlung sowie zur Wasserrückhaltung
6. Installation von mind. 10 Ladestationen für E-KFZ sowie überdachten Fahrradstellplätzen
7. Umstellung der Beleuchtung auf energiesparende LED
8. Einbau von Lüftungssystemen mit Wärmerückgewinnung
9. Einbau von „Smart-Metering“ Systemen in den Miet- und Allgemeinbereichen zur Erfassung und Steuerung der Verbräuche

10. Installation von Mülltrennsystemen (Grün-, Glas-, Papier-, Verpackungen und Restabfall)
11. Wassersparmaßnahmen durch Einbau von entsprechenden Wasserhähnen und Spülungen u. a. Sanitäranlagen

Korrespondierend zu diesen Maßnahmen soll die Neuvermietung nur noch durch Abschluss sogenannter „Green Leases“ erfolgen, also Mietverträgen in denen sich die Mieter zur Weitergabe von Verbrauchsdaten und/ oder zur Durchführung bzw. Duldung bestimmter Nachhaltigkeitsmaßnahmen verpflichten.

Methoden zur Bewertung, Messung und Überwachung

Die Überwachung der Konformität der oben beschriebenen ökologischen Kriterien erfolgt durch die Gesellschaft. Die hierzu aufgesetzten Prozesse beziehen sich sowohl auf den Ankaufsprozess als auch auf die regelmäßige Überprüfung während der Haltedauer der Assets. Im Zuge des Jahresberichts erfolgt die Auswertung der hier beschriebenen Indikatoren.

Mit Start des Baubeginns wird zur jährlichen Bewertung, Messung und Überwachung der ökologischen Maßnahmen das Scoring-Tool des „ESG-Circle of Real Estate“ („ECORE“) verwendet. Das Scoring bildet über die ESG-Themen hinaus auch die erforderlichen Taxonomie-Kriterien des Pariser Klimaschutzabkommens und des EU-Green-Deal ab. Stakeholder können anhand eines Prozentwertes von null bis 100 erkennen, wie gut eine Immobilie bzw. ein Portfolio die Klima-Ziele und ESG-Kriterien erfüllt. Auf Basis des einheitlichen ESG-Kriterienkatalogs errechnet sich ein Score, der Stakeholdern (u.a. Mieter, Anleger etc.) eine anbieterübergreifende Transparenz schafft, wo sich die Immobilien bzw. die Portfolios auf dem Pfad zur CO₂-Neutralität befinden.

Zudem ist die Analyse des auf dem EU-Forschungsprojekt „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM), in dem Zielpfade zur systematischen Reduzierung von Treibhausgasemissionen in Abhängigkeit der Nutzungsart der Immobilie modelliert werden, Bestandteil des Ecore Scoring-Tools. Die vom CRREM berechneten Dekarbonisierungspfade verfolgen eine kontinuierliche Verringerung der Treibhausgasemissionen, wobei diese für das Jahr 2050 in einem vorgesehenen Zielwert münden. Das CRREM-Projekt wird jedoch laufend aktualisiert, weshalb auch die Zielwerte Anpassungen unterliegen.

Ein hoher operativer Nutzen für jeden Investor und die Vergleichbarkeit innerhalb seiner Peer-Group sind weitere zentrale Bestandteile.

Das Scoring ist ein dynamisches Modell, das kontinuierlich an die regulatorischen und gesellschaftlichen Anforderungen angepasst wird. Fehlende Daten werden jedoch von der KVG durch transparent dargelegte Schätzungen oder Benchmarks ersetzt werden.

Einschränkung bei Daten und Methodik

Die Berechnung der objektbezogenen Treibhausgasemissionen sowie die darauf basierende Gegenüberstellung mit den relevanten Zielwerten des CRREM-Dekarbonisierungspfadens hängt entscheidend von der Verfügbarkeit der Verbrauchs- und Emissionsdaten (CO₂e) ab. Diese sind nicht immer verfügbar (z.B. bei Mieter-Verbrauchsdaten).

Daher ist es, wie bereits bei der Beschreibung der Methodik beschrieben, möglich, dass fehlende Daten durch transparent dargelegte Schätzungen oder Benchmarks eingesetzt werden, wodurch eine Abweichung gegenüber realen Daten erfolgen kann.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden dauerhaften Überarbeitung der Regulatorik durch den Gesetzgeber und der technischen Weiterentwicklung der Analysewerkzeuge, kann es zu Anpassungen an der Methodik und der verwendeten Technologie kommen. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Qualität der bezogenen Daten und vorgenommenen Schätzungen sich mit Dauer der Anwendung sukzessive steigert.

Sorgfaltspflicht

Die Gesellschaft trägt dafür Sorge, dass alle Immobilien bereits frühzeitig im Ankaufprozess auf ihre nachhaltigkeitsrelevanten Eigenschaften geprüft und bewertet werden. Die Prüfung umfasst eine Analyse zu Beginn des Due-Diligence-Prozesses, um nachhaltigkeitsbezogene Risiken frühzeitig aufzudecken und eine möglichst vollständige Erfassung der objektbezogenen Schlüsselfaktoren vorzunehmen. Die nachhaltigkeitsbezogene Due-Diligence-Prüfung verfolgt das Ziel, Immobilien zu lokalisieren, die bereits geringe negative Umweltauswirkungen vorweisen oder das Potenzial haben, die eigenen Treibhausgasemissionen im Laufe der Bewirtschaftung zu reduzieren. Immobilien, bei denen auch nach Revitalisierung keine Aussicht darauf besteht diese Kriterien zu erfüllen, werden vom Ankaufprozess ausgeschlossen.

Disclaimer

Die Offenlegung der Informationen in Artikel 10 (1) d) der Verordnung (EU) 2019/2088 hängt mit der Offenlegung der Informationen gemäß Artikel 11 der genannten Verordnung zusammen. Daher können noch keine Angaben über die bisherige Erfüllung des ökologischen Merkmals gemacht werden.

Stand: 30.11.2022