



# Nachhaltig- keitsstrategie HIH Invest

HIH Invest Real Estate GmbH

# HIH

# Einleitung

Hamburg, 2023/24

Nachhaltigkeit und ESG<sup>1</sup>-konformes Management in allen Geschäftsbereichen sind ein fester Bestandteil in der Unternehmensphilosophie der HIH Invest Real Estate GmbH („HIH Invest“). Für sie nimmt die nachhaltige und effiziente Bewirtschaftung von Immobilien, sowie Rücksichtnahme auf Mensch und Umwelt einen besonders hohen Stellenwert ein. Die Einhaltung von ESG Kriterien sowie das Nutzen von Gestaltungsmöglichkeiten sind essenzielle Bausteine in den Wertesystemen, Strategien und Strukturen der HIH Invest.

Das Engagement von HIH Invest für zukunftssichere, nachhaltige Gebäude ist seit je her tief in der Firma verwurzelt. Heute sind wir davon überzeugt, dass Investoren und Bauherren die Chancen nach der Pandemie nutzen müssen, indem sie lebenswertere Umgebungen schaffen und durch neue Standards für die Flexibilität von Arbeitsplätzen, Wohnungen und Gemeinden der Zukunft zu besseren Lebenserfahrungen beitragen.

Wir bei der HIH Invest Real Estate GmbH („HIH Invest“) haben die wachsende Bedeutung ökologischer und sozialer Themen als wichtige Faktoren frühzeitig erkannt und arbeitet intensiv an der Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien, um der Verantwortung gegenüber Investoren, Mitarbeitern, der Umwelt und Gesellschaft gerecht zu werden. ESG (Environment, Social, Governance) ist neben Rendite und Risiko künftig ein zentrales Kriterium für Investitionsentscheidungen.

---

<sup>1</sup>ESG E= Environmental; S= Social; G= Governance

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN UNSERES HANDELNS</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Nachhaltigkeitsstrategie</b>	<b>2</b>
	Governance und Nachhaltigkeit der HIH Invest	4
	Nachhaltigkeit auf Unternehmensebene	7
	Unternehmensführung	9
	Mitgliedschaften, Initiativen & Partner	10
<b>3</b>	<b>Nachhaltigkeitsstrategie auf Fondsebene</b>	<b>11</b>
	Nachhaltige Portfoliostrategien	12
	Möglichkeiten zur nachhaltigen Produktgestaltung	13
	Nachhaltigkeitsbewertung	15
	ESG Strategie im Multi Manager Business	16
<b>4</b>	<b>Nachhaltiges Immobilienmanagement</b>	<b>17</b>
<b>5</b>	<b>Disclaimer</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Impressum</b>	<b>19</b>

## 1 GRUNDLAGEN UNSERES HANDELNS

In der Klima- und Energiepolitik hat sich die Europäische Union ambitionierte Ziele gesetzt.

Zentrale Ziele für 2030 sind dabei die

- Senkung der Treibhausgasemissionen um mindestens 55 % (gegenüber 1990),
- Erhöhung des Anteils von Energie aus erneuerbaren Quellen auf mindestens 32 % und
- die Steigerung der Energieeffizienz um mindestens 32,5 %.

Über die Ziele hinaus haben sich im Dezember 2019 die Staats- und Regierungschefs der EU zum Ziel der Klimaneutralität bis 2045 bekannt. Bis zu diesem Zeitpunkt sollen alle Treibhausgasemissionen in der Europäischen Union so weit wie möglich vermieden werden.

Nachhaltigkeit hat mittlerweile einen festen Platz auf der politischen Agenda gefunden. Mit dem „EU Action Plan for Sustainable Finance“ wird deutlich, dass Kapitalströme vermehrt in nachhaltige Investitionen gelenkt werden sollen.

Dies wird zukünftig auch höhere Transparenzanforderungen über die tatsächlichen umgesetzten Maßnahmen mit sich bringen.

Mit dem gesellschaftlichen Wandel gehen neben den ökologischen Zielen auch soziale Faktoren und Anforderungen an die Unternehmensführung einher.



## 2 Nachhaltigkeitsstrategie

Wir bei der HIH Invest Real Estate GmbH („HIH Invest“) haben die wachsende Bedeutung ökologischer und sozialer Themen als wichtige Faktoren frühzeitig erkannt und arbeitet intensiv an der Umsetzung von Nachhaltigkeitskriterien, um der Verantwortung gegenüber Investoren, Mitarbeitern, der Umwelt und Gesellschaft gerecht zu werden. ESG (Environment, Social, Governance) ist neben Rendite und Risiko künftig ein zentrales Kriterium für Investitionsentscheidungen.

Für die Weiterentwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie hat die Geschäftsführung der HIH-Gruppe ein ESG-Team etabliert. Das Team besteht aus Mitgliedern verschiedener Bereiche und Gesellschaften der HIH-Gruppe, somit sind die Kompetenzen aus den unterschiedlichen Unternehmensbereichen in einem Team effektiv gebündelt. In der HIH Invest arbeitet das ESG-Team unter Leitung von Iris Hagdorn, Head of Sustainability, eng mit der Geschäftsführung zusammen.

Dabei verfolgt die HIH Invest eine Nachhaltigkeitsstrategie unter Berücksichtigung der EU-Regulativen auf Produkt- und Unternehmensebene. Entsprechend finden ESG-Kriterien im gesamten Investmentprozess Berücksichtigung.

Die Nachhaltigkeitsansätze der HIH Invest zielen ab auf

- Reduzierung des Ressourcenverbrauchs
- Optimierung der Ressourceneffizienz und
- Beitrag zu einem positiven sozialen Umfeld

Darauf basierend wurde das ESG-Leitbild entwickelt und implementiert – ebenso wie eine dem Produkt angepasste nachhaltige Anlagestrategie für die Fondsprodukte. Viele Vorgaben seitens des Gesetzgebers sind zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht konkret formuliert, so werden wir sukzessive weitere Anpassungen vornehmen.

Zur Unterstützung unserer Strategie, sowie als Rahmenwerk schauen wir auf die Sustainable Development Goals der Vereinten Nationen Diese 17 Ziele (englisch Sustainable Development Goals, SDGs sind politische Zielsetzungen der Vereinten Nationen (UN), die weltweit der Sicherung einer nachhaltigen Entwicklung auf ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Ebene dienen sollen.

Zentrale Aspekte sind das Voranbringen des Wirtschaftswachstums, die Reduzierung von Disparitäten im Lebensstandard, die Schaffung von Chancengleichheit sowie ein nachhaltiges Management von natürlichen Ressourcen, das den Erhalt von Ökosystemen gewährleistet und deren Resilienz stärkt.

## 17 Sustainable Development Goals der UN



### Fokus auf immobilienbezogenen Ziele



- Reduzierung der Treibhausgasemission
- Reduzierung des Ressourcenverbrauchs
- Verankerung von ESG im operativen Betrieb / Standort

### Soziale Ziele



- Berücksichtigung von Social, Health & Wellbeing
- Beitrag zu einem positiven sozialen Umfeld
- Investition in Gesundheitseinrichtungen, Kitas und Wohnraum

Für die Weiterentwicklung und Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie hat die Geschäftsführung der HIH Invest ein ESG-Team etabliert. Das Team besteht aus Mitgliedern verschiedener Bereiche und Gesellschaften der HIH Invest, somit sind die Kompetenzen aus den unterschiedlichen Unternehmensbereichen in einem Team effektiv gebündelt. In der HIH Invest arbeitet das ESG-Team unter Leitung von Iris Hagdorn, Head of Sustainability, eng mit der Geschäftsführung zusammen.

Dabei verfolgt die HIH Invest eine Nachhaltigkeitsstrategie unter Berücksichtigung der EU-Regulativen auf Produkt- und Unternehmensebene. Entsprechend finden ESG-Kriterien im gesamten Investmentprozess Berücksichtigung. Aus den 17 Zielen haben wir für unsere Fonds und Multi-management Strategie insbesondere, diese abgeleitet, welche besonderen Immobilienbezug haben.

Auf Unternehmensebene haben wir unsere Strategie ebenfalls an diese Grundsätze angelehnt. So ist Mitarbeiterwohlbefinden, Gleichberechtigung, Reduktion von Ungleichheiten in unserer Unternehmensstrategie verankert. Darüber hinaus sind wir bestrebt in der HIH Invest durch schonenden Umgang mit Ressourcen unseren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, Grüne Energien zu fördern sowie verantwortungsvoll mit unseren natürlichen Ressourcen umzugehen.

## Governance und Nachhaltigkeit der HIH Invest

Der Nachhaltigkeitsansatz setzt sich zusammen aus dem ESG Leitbild und den vier zentralen Nachhaltigkeitsthemen.



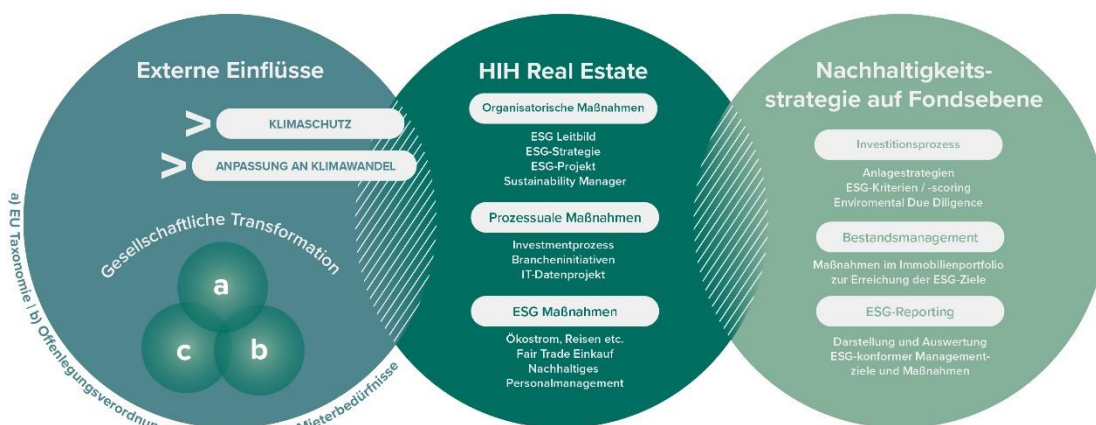
### DATEN UND IT:

ESG Daten auf den jeweiligen Ebenen erfassen, verarbeiten und reporten können

Bei der Umsetzung von unserem Nachhaltigkeitsansatz handeln wir im Interesse unserer Kunden für eine hohe Produkt- und Dienstleistungsqualität, unserer Anteilseigner für einen beständigen Unternehmenswert und eine langfristige Dividendenfähigkeit und ein ausgeglichenes Risikoprofil, sowie unserer Mitarbeiter für eine positive Arbeitsatmosphäre und eine ausgeglichene Work-Life Balance.

Darüber hinaus bieten wir an, gemeinsam mit unseren Investoren individuelle Nachhaltigkeitsstrategien zu entwickeln, die auf die jeweiligen Bedürfnisse und Portfolios zugeschnitten sind. Dazu kann die Gesamtportfoliostrategie um ESG-Strategien und Merkmale unterschiedlicher Ebenen erweitert werden.

Wir bei HIH Invest verfolgen ganzheitliche Nachhaltigkeitsaktivitäten auf Manager-, Prozess- und Portfolioebene unter Berücksichtigung der EU-Regularien.



Wir bewegen uns in einem Umfeld in welchem Nachhaltigkeitsziele, insbesondere Klimaschutz gesellschaftlich und politisch neben Wohlstands-, Gesundheits-, Freiheits- und Friedenszielen am höchsten priorisiert werden und die negativen Auswirkungen der Klimakrise unmittelbar spürbar werden – dies Erhöht massiv die gesellschaftliche Akzeptanz von steuernden Maßnahmen.

Seit 10.3.2021 sind Transparenzpflichten auf Unternehmens- und Produktebene von der Europäischen Union (EU) verpflichtend vorgeschrieben. Mit der ersten Stufe der Informationspflichten, der Offenlegungsverordnung der EU vom 10. März 2021, wurde für alle Finanzmarktteilnehmer und Produkte – somit auch für Immobilienfonds

(AIF) – bindend geregelt, welche Aspekte im Hinblick auf die Nachhaltigkeit transparent dargestellt werden müssen. Die Offenlegungsverordnung wird zukünftig die Transparenzpflichten auf Unternehmens- und Produktebene regeln. Dies umfasst die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen.<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Vgl. Ar. 4 Nr. 1 Offenlegungsverordnung // Regulation (EU) 2019/2088



Nach Offenlegungsverordnung gibt es unterschiedliche Klassen der ESG Integration auf Produktebene geben.

Im nächsten Schritt trat am 01.01.2022 die Taxonomieverordnung in Kraft. Während die Offenlegung also unsere Transparenzpflichten darlegt, soll die Taxonomie eine einheitliche Definition von Nachhaltigkeit darstellen.

Dieses Umfeld bietet Neuerungen, Herausforderungen und Chancen, welchen wir mit unserem Nachhaltigkeitsbestreben gerecht werden.

Wir werden unser ESG-Wissen und unsere Fähigkeiten weiter ausbauen, indem wir die Art und Weise, wie wir verantwortungsbewusste Anlageentscheidungen in unseren Investitionslebenszyklus integrieren, ständig überprüfen und verbessern.

Wir werden die Einhaltung der Offenlegungsvorschriften für nachhaltige Finanzen für unsere Fonds sicherstellen. Darüber hinaus werden wir die politischen Beratungen zur Finalisierung der Kriterien der Taxonomie für Immobilien genau beobachten und uns daran beteiligen.

Hierzu setzen wir Prozesse auf, um unseren regulatorischen Pflichten nachzukommen. Dies beinhaltet:

- 1) Identifikation der benötigten Daten
- 2) Entwicklung/Festlegung der Berechnungsgrundlagen/Logiken
- 3) Entwicklung eines automatisierten Reports
- 4) Aufsetzen eines Strategie-Reports über die Performance der Nachhaltigkeitsindikatoren
- 5) Datenbeschaffung



## Nachhaltigkeit auf Unternehmensebene

Unsere Die Nachhaltigkeitsstrategie beginnt auf Unternehmensebene. Deshalb betreiben wir eine aktive Sensibilisierung der Mitarbeiter für das Thema ökologische und soziale Nachhaltigkeit, um so Emissionen bewusst zu senken und Nachhaltigkeit proaktiv in den Geschäftsalltag zu integrieren. ESG auf allen Entscheidungsebenen fest integriert, von Unternehmensebene über Produktebene bis zum individuellen Gebäude.

Die Integration von ESG in Entscheidungen wird als Teil eines aktiven Risikomanagements gesehen.

Die Sensibilisierung der Mitarbeiter wird federführend durch die „Sustainability“ Managerin organisiert, die die Nachhaltigkeitsstrategie umsetzt und Ansprechpartnerin für Nachhaltigkeitsfragen ist. Auf Nachhaltigkeit sensibilisierte, motivierte Mitarbeiter beschleunigen und erleichtern die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie.

Uns ist es wichtig auch zukünftig als ist ein attraktiver und verantwortungsvoller Arbeitgeber wahrgenommen zu werden und qualifizierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit dem Ziel einer langfristigen Unternehmensbindung zu gewinnen. Wir verpflichten uns zur Wahrung und Förderung von Arbeitnehmerbelangen und Mitarbeiter-Wohlbefinden.

Um diese Mitarbeiter langfristig an das Unternehmen zu binden, sind wir bemüht ein dauerhaft attraktives, sicheres und chancenreiches Arbeitsumfeld zu schaffen. Die HIH Invest steht für ein diskriminierungsfreies Miteinander ein und bietet ihren Mitarbeitern diverse Möglichkeiten zur fachlich, wie persönlichen Weiterbildung und –entwicklung an. Unsere Mitarbeiter profitieren von einem ausgeprägten Betriebsgesundheitsmanagement und einer aufmerksamen Personalabteilung, die zu einer positiven Arbeitsatmosphäre beitragen

Korruption und Bestechung lehnen wir strikt ab und verfolgt Verstöße straf- und arbeitsrechtlich. Darüber hinaus ist essenzieller Bestandteil unserer Prozesse Cybersecurity, Datenschutz und das „Know Your Customer“-Prinzip.

Durch ein aktives Engagement in Verbänden und Interessengemeinschaften greift die HIH Invest neue Einflüsse und Perspektiven auf.

Diversität und Inklusion und das Verständnis von Vielfalt umfasst eine Reihe von Aspekten, einschließlich Geschlecht, ethnische Zugehörigkeit, LGBTQ, Behinderung, psychische Gesundheit und inklusive Führung. Jeder Mitarbeiter hat das Anrecht auf ein Arbeitsumfeld ohne Diskriminierung und Repressalien. Daher wird offen und rücksichtsvoll miteinander umgegangen und auf Sprache und Verhalten geachtet.



Unsere Mitarbeitende werden durch das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) vor Diskriminierung und Belästigung gesetzlich geschützt. Die Verpflichtung zur Einhaltung des AGGs wird von allen Mitarbeitenden bei Firmeneintritt unterschrieben, im Rahmen unserer Geschäftstätigkeit verpflichten wir uns zur Einhaltung der Standards des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes

Wir verpflichten uns zu den ethischen Standards, die sich aus den europäischen Menschen und Bürgerrechten<sup>3</sup> ableiten. Insbesondere werden die Leitwerte Integrität, Fairness, Zuverlässigkeit, Respekt und Vertrauen, in allen Beziehungen der Zusammenarbeit, berücksichtigt.

## Ökologische, Soziale und Unternehmensführungs-Bausteine

<p><b>Renewable Energy</b></p> <p>Ökostrom auf Büroflächen</p>	<p><b>Öko-Zertifizierte Gebäudereinigung</b></p> <p>Schadstofffreiheit</p>	<p><b>Förderung ÖPNV-Nutzung</b></p> <p>Reduzierung Emissionen</p>
<p><b>Mitarbeiter-Wohlbefinden</b></p> <p>Gemeinschaft &amp; Work-Life-Balance</p>	<p><b>Mitarbeiter Gesundheit</b></p> <p>Betriebssport &amp; Ernährung</p>	<p><b>Familienfreundlichkeit</b></p> <p>Freistellung bei Krankheit</p>
<p><b>UN Global Compact UN PRI</b></p> <p>Selbstverpflichtungen</p>	<p><b>Compliance &amp; Governance</b></p> <p>regelmäßige Trainings</p>	<p><b>Charity (Spenden, Sponsorings)</b></p> <p>jährliche Spendenwahl</p>

<sup>3</sup> Wesentliche Leitlinien zu den Menschenrechten sind die europäische Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten von 1950 und die Charta der Grundrechte der Europäischen Union 2000

## Unternehmensführung

Die HIH Invest verpflichtet sich zu den ethischen Standards, die sich aus den universellen Menschen und Bürgerrechten ableiten. Dabei wird insbesondere nach den Leitwerten Integrität, Fairness, Zuverlässigkeit, Respekt und Vertrauen gehandelt. Hierzu haben wir unseren Verhaltens- und Ethikkodex entwickelt, welcher sich auf unsere Nachhaltigkeitsstrategie, das Unternehmensleitbild, die Führungsgrundsätze und das ESG-Leitbild bezieht. Ziel ist es eine verantwortungsbewusste Unternehmenskultur zu schaffen, in welcher nachhaltiges Handeln eines jeden Mitarbeiters<sup>4</sup> und des Unternehmens unterstützt wird.

Faires Handeln und die Rücksichtnahme auf unsere Umwelt und Gesellschaft sind fester Bestandteil unseres Selbstverständnisses und wir sind uns über unsere Verantwortung, einen Beitrag zu leisten, bewusst. Wir werden uns auch zukünftig für Gleichberechtigung und Vielfalt einsetzen und uns für andere engagieren, wir werden unsere Einflussmöglichkeiten noch weiter nutzen. Zur transparenten Darstellung dieses Selbstverständnisses werden wir auch weiterhin Rechenschaft in etablierten externen Standards und Vereinigungen.

Neben der Einhaltung gültiger nationaler Arbeitsrechte und Einhaltung der acht Kernarbeitsnormen der International Labour Organization („ILO Kernarbeitsnormen“) werden wir unseren Fortschrittsbericht im Rahmen des UN Global Compact veröffentlichen und die Ergebnisse unserer Berichterstattung zu den Principles of Responsible Investment (PRI) veröffentlichen

### Verhaltensweisen nach den Richtlinien des UN Global Compact

1. Schutz der internationalen Menschenrechte
2. Keine Mitschuld an Menschenrechtsverletzungen
3. Wahrung der Vereinigungsfreiheit und des Rechts auf Kollektivverhandlungen
4. Eintreten für die Beseitigung von Zwangsarbeit
5. Eintreten für die Abschaffung der Kinderarbeit
6. Eintreten für die Beseitigung von Diskriminierung bei Anstellung und Erwerbstätigkeit
7. Vorsorgeprinzip im Umgang mit Umweltproblemen
8. Förderung größeren Umweltbewusstseins
9. Entwicklung und Verbreitung umweltfreundlicher Technologien
10. Eintreten gegen alle Arten von Korruption

---

<sup>4</sup> Mitarbeiter als vereinfachte Darstellung für (m/w/d)

Wir haben uns verpflichtet, die Principles for Responsible (PRI) Investment zu beachten.

Diese sechs Prinzipien umfassen:

- Wir integrieren ESG in unsere Investitionsentscheidungen und Analysen
- Wir integrieren ESG in unser aktives Bestandmanagement
- Wir werden die Unternehmen, in die wir investieren, um eine angemessene Offenlegung zu ESG-Themen bitten
- Wir werden die Akzeptanz und Umsetzung der Grundsätze in der Immobilienbranche fördern
- Wir arbeiten mit anderen Marktteilnehmern zusammen, um die Grundsätze umzusetzen
- Wir werden jeweils über unsere Aktivitäten und Fortschritte bei der Umsetzung der Grundsätze berichten.

## Mitgliedschaften, Initiativen & Partner

Wir haben uns bewusst für ein weitreichendes Engagement für Nachhaltigkeit entschieden und unterstützt mit ihrem Fachwissen verschiedene Organisationen. Auch im Jahr 2022 werden wir unser Engagement weiter Fortführen, um aktiv an der Gestaltung einer nachhaltigen Immobilienwirtschaft mitzuwirken.

- UN Global Compact / UN PRI
- BVI:
- Ausschuss Nachhaltigkeit
- Arbeitskreis Nachhaltigkeit bei Immobilienfonds
- Arbeitskreis Verantwortliches Investieren

Die internen Policies umfassen neben der Fürsorge und Gesundheit gegenüber den Mitarbeitern auch das Engagement mit Partnern, Dienstleistern, Kunden sowie der direkten Umgebung. Von Dienstleistern wird erwartet, Unternehmensgrundsätze in der gesamten Lieferkette umzusetzen. Dazu erfolgt ein regelmäßiger Austausch.



## 3 Nachhaltigkeitsstrategie auf Fondsebene

Wir haben wesentliche Elemente eines nachhaltigen Investmentansatzes in den Investitionsprozess integriert. Hierzu zählen die ESG-Due Diligence im Ankaufsprozess als auch die frühzeitige Identifikation von erforderlichen Maßnahmen im späteren Bestandsmanagement.

Jede Assetklasse (Handel, Büro etc.) wird anhand bestimmter Kriterien auf Markt- und Objektebene bewertet. ESG und Nachhaltigkeitsrisiken werden unter Betrachtung der Renditeauswirkungen identifiziert und bewertet. ESG-bezogene Kriterien, wie Nutzerkomfort, Sicherheit oder infrastrukturelle Anbindung werden im Rahmen der ESG-Due Diligence geprüft, während die Gebäudehülle in der technischen Due Diligence untersucht wird. Die ESG-Due Diligence beinhaltet folgende Nachhaltigkeitsaspekte:

- Ressourceneffizienz,
- Nutzerkomfort und –Sicherheit,
- Standort und
- physische Risiken



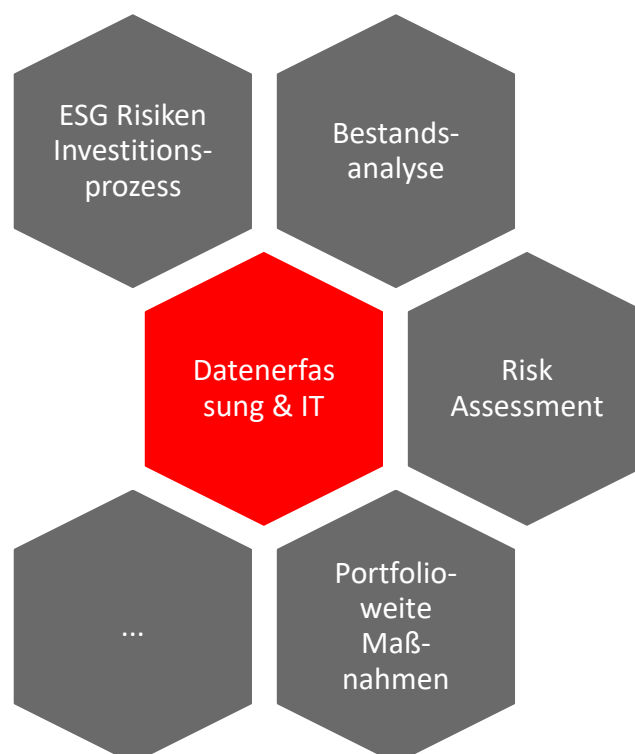
Über die Ergebnisse der ESG-Due Diligence wird in den Entscheidungsvorlagen berichtet. Bei Investmententscheidungen sprechen das Fondsmanagement sowie die Mitglieder des Investment Teams, dem Investmentkomitee, der Geschäftsführung und in der Regel auch den Anlegern ihre Empfehlung aus. Die finale Entscheidung über jeden Ankauf trifft die Geschäftsführung und ist damit auch verantwortlich für die Umsetzung der ESG-Strategie. Ferner ist jedem Produkt ein Fund Director zugeordnet, so dass auch in laufenden Portfoliomanagement eine direkte Einbindung eines Geschäftsführers gegeben ist.

## Nachhaltige Portfoliostrategien

Um den Nachhaltigkeitsprozess und Potenziale auch über Unternehmensebene hinaus zu steigern, bauen wir auf unsere Fortschritte aus 2021 auf und fokussieren uns weiter auf Nachhaltigkeitsaspekte in unserer Produktlandschaft und ermöglichen damit unseren Anlegern ein dauerhaft nachhaltiges Investment. Dies bedeutet, neue, nachhaltige Fondslösungen und Produkte zu schaffen, den Transaktionsprozess um eine separate und detaillierte ESG Due Diligence zu ergänzen sowie die Bewirtschaftung der Immobilien energie- und ressourcenschonender zu gestalten.

Wir sind uns unserer ökologischen und sozialen Verantwortung bewusst. Mit der ESG-Gesamtportfoliostrategie können wir individuelle Fondsstrategien und unterschiedlichste Ambitionsniveaus für ein nachhaltiges Handeln umsetzen. Diese umfassen Mindestausschlüsse, erhöhte Transparenz über Nachhaltigkeitsmerkmale und Anforderungen an eine nachhaltige Immobilienbewirtschaftung. Weitere Nachhaltigkeitsziele werden individuell für einzelne Portfolios und nach den Bedürfnissen der Anleger formuliert.

Über das Gesamtportfolio verfolgen wir bei der HIH Invest einen Nachhaltigkeitsansatz, der sowohl prozessuale als auch explizite Nachhaltigkeitsmaßnahmen umfasst. Dies Umfassende ESG Strategie im Hinblick auf Regulatorik und Investorenbedürfnisse:



Darüber hinaus bietet die HIH Invest an, zusammen mit ihren Investoren individuelle Nachhaltigkeitsansätze bedarfsgerecht und portfoliospezifisch zu gestalten. Zu diesem Zweck kann die Gesamtportfoliostrategie um verschiedene ESG-Module erweitert werden.

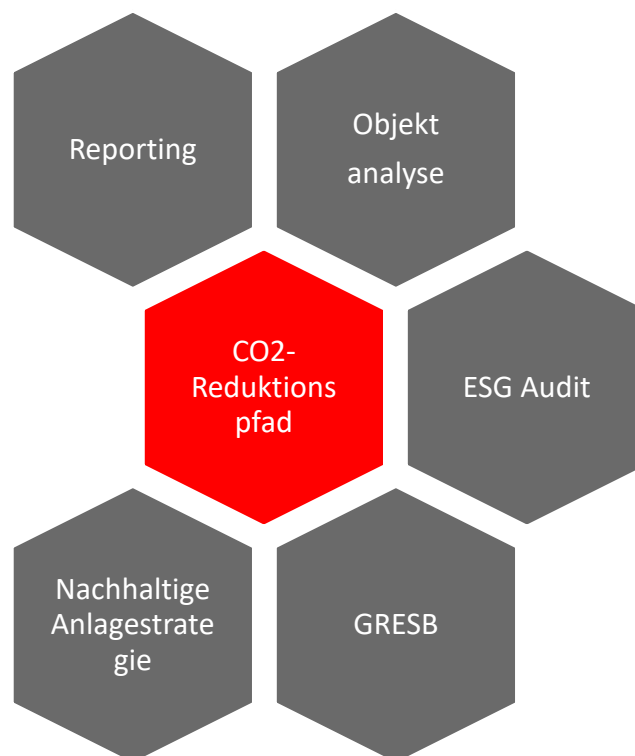
## Möglichkeiten zur nachhaltigen Produktgestaltung

<b>Non ESG</b>	
<b>Merkmale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken und nachteiligen Auswirkungen</li> <li>Nicht oder nur teilweise Bestandteil der HIH Invest ESG-Gesamtportfoliostrategie</li> </ul>
<b>Reporting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keine ESG Elemente</li> </ul>
<b>Eigenschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erklärung, es werden keine ESG Risiken / Kriterien berücksichtigt = <b>Anleger muss dies explizit erklären</b></li> </ul>
<b>Basis</b>	
<b>Merkmale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Datenerhebung</li> <li>Scoring (optional)</li> <li>Nachhaltigkeit im Umfang der ESG-Gesamtportfoliostrategie</li> </ul>
<b>Reporting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Basiskennzahlen</li> <li>(Verbrauch / CO2 Emissionen)</li> <li>Scoring</li> </ul>
<b>Eigenschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erklärung, dass ESG Kriterien in den Investitionsentscheidungen berücksichtigt werden</li> <li>Berücksichtigung von ESG Risiken</li> <li>ESG als Teil des aktiven Managements</li> </ul>
<b>Merkmale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verfolgung einer ausgewählten Strategie anhand von spezifischen Merkmalen</li> </ul>



<b>Reporting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Basiskennzahlen</li> <li>▪ Festgelegte Merkmale</li> <li>▪ Scoring</li> </ul>
<b>Eigenschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Keine</b> expliziten Zieldefinitionen</li> <li>▪ Reporting über verbindliche und messbare Merkmale</li> <li>▪ Ausschlusskriterien</li> <li>▪ Entwicklung Fondsstrategie mit Merkmalen</li> <li>▪ Verbindlichen ESG Merkmale / Ausschlusskriterien/ Mindestkriterien</li> </ul>
<b>Impact</b>	
<b>Merkmale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erzielung eines messbaren und nachweisbar positiven Beitrags zu Umwelt- und Sozialzielen</li> </ul>
<b>Reporting</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Basiskennzahlen</li> <li>▪ Festgelegte Impact-Ziele</li> <li>▪ Scoring</li> </ul>
<b>Eigenschaften</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Explizit formulierte Ziele</li> <li>▪ Entwicklung Fondsstrategie / Festlegung von dezidierten Zielen</li> <li>▪ Verbindliche ESG Ziele</li> </ul>

Die Module orientieren sich an den Anforderungen der Offenlegungsverordnung und bieten optionale Bausteine zu externen Benchmarking oder Scoring Modellen.



## Nachhaltigkeitsbewertung

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.

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 zählen Energieeffizienz, soziale Performance, Nutzerkomfort und Sicherheit, ökonomische Performance und Zertifizierung/Governance. Für jedes ESG-Merkmal werden pro Objekt verschiedene Prüfpunkte untersucht und entsprechend dem festgestellten Erreichungsgrad mit Punktzahlen bewertet. Je nach Wichtigkeit erfolgt eine Gewichtung der Prüfpunkte. Die gewonnenen Erkenntnisse werden auf Asset-Ebene zur Entwicklung von Maßnahmenplänen verwendet und darüber hinaus auch

für die Entwicklung der Fondsstrategie herangezogen. Die gewonnenen Informationen sind darüber hinaus für die Klassifizierung der Fondsprodukte nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung (SFDR) wertvoll. Ebenso relevant sind die Daten für das ESG-Reporting.

Mit unserem Scoring-Modell haben wir eine flexible Methode entwickelt, die wir anwachsende Anforderungen anpassen können. Den auf Fondsebene aggregierten maximalen Scoring-Wert wird als zu erreichenden Zielwert ansetzen. Für den Soll-Ist-Vergleich ist ein Verbesserungs-Tracking konzipiert. So werden sukzessive und perspektivisch für jedes Objekt und jeden Fonds einen ESG-Fahrplan geben

Parallel dazu wird ein allgemeiner Maßnahmenkatalog entwickelt. Dieser unterstützt darin die passenden Maßnahmen zu den identifizierten Potenzialen zu finden, unterteilt in E und S Maßnahmen, um die Objekte weiter zu entwickeln und langfristig nachhaltiger zu gestalten.

## **ESG Strategie im Multi Manager Business**

HIH Invest demonstriert ESG Bezug bei Auswahl der externen Manager durch die Berücksichtigung von nachhaltigen Investitionsentscheidungen. Die Entwicklung eines Fragebogens ist einer der ersten Schritte bei der Auswahl eines Managers. Hiermit soll festgestellt werden, ob potenzielle externe Manager im Rahmen unserer nachhaltigen Strategie agieren können. Hintergrund ist, dass die Vernachlässigung von ESG-Fragen durch den Investment Manager kann dazu führen, dass suboptimale Anlageentscheidungen getroffen werden Zielfonds werden an verantwortungsvollen Anlagestrategien und -richtlinien ausgerichtet. Dies hilft uns sicherzustellen, dass unsere Treuepflicht gegenüber den Investoren erfüllt werden. Die Unternehmenskultur, die Anlagephilosophie und -politik des externen Managers, die Governance- und Anlagestrategie sowie die Kompetenzen des Investmentteams sind wichtige Aspekte der Organisation bei der Umsetzung einer verantwortungsvollen Anlagestrategie. Daher werden wir im Rahmen des Auswahlverfahrens ESG Kriterien bewerten, um ein umfassendes Verständnis der Kompetenzen und Ressourcen der externen Manager zu bekommen

Wir werden bei Kapitalzusagen an institutionelle Zielfonds das ESG-Gesamtkonzept des Zielfondsmanagers und den Investmentansatz des Zielfonds hinsichtlich Nachhaltigkeitsaspekten und -risiken prüfen.

Im Rahmen der ESG Strategie der HIH Invest erfolgt die Bewertung von nachhaltigen Kriterien. Hierzu wird eine ESG-Bestandsaufnahme bei den jeweiligen Zielfondsmanagern durchgeführt. Für jeden einzelnen Zielfondsmanager bzw. Zielfonds wird so ein Messwert für die ESG-Performance ermittelt.

Die ESG-Performance wird anhand von vier ESG-Merkmalen errechnet. Dazu zählen Allgemeine Strategie auf Unternehmensebene, Datenmanagement, Reporting und nachhaltige Anlagestrategie.

Für jedes ESG-Merkmal werden pro Zielfonds verschiedene Prüfpunkte untersucht und entsprechend dem festgestellten Erreichungsgrad mit Punktzahlen bewertet. Je nach Wichtigkeit erfolgt eine Gewichtung der Prüfpunkte.

Die aggregierten Ergebnisse sowie Ergebnisse der einzelnen Zielfonds werden im Rahmen unseres optionalen Reportings dargestellt.

Im nächsten Schritt werden anhand dieser Ergebnisse die weitere Integration von ESG im Zielfondsmanagement nachgehalten.

## 4 Nachhaltiges Immobilienmanagement

Wir werden andere Stakeholder direkt an Nachhaltigkeitsmaßnahmen beteiligen und damit eine größere Nachhaltigkeitswirkung zu erzielen. Dies zielt insbesondere ab auf Mieter, die sich durch die Unterzeichnung eines „Green Lease“ zu einer ressourcenschonenden Nutzung verpflichten sowie auf Dienstleister, bei denen die Zusammenarbeit an eine nachhaltige Vorgehensweise geknüpft ist. Ferner beabsichtigt die HIH Invest die Erfassung, Analyse und Aufbereitung von nicht-finanziellen Kennzahlen kontinuierlich weiterzuentwickeln, um so ihre Nachhaltigkeitsbestrebungen gegenüber Stakeholdern durch regelmäßiges Reporting transparent zu machen. Durch die Erhebung und Auswertung von Nachhaltigkeitsmerkmalen werden die Nachhaltigkeitsauswirkungen überprüft, um Nachhaltigkeitsmaßnahmen bei Bedarf anzupassen.

Als Ergänzung zur Gesamtportfoliostrategie entwickeln wir zusammen mit unseren Investoren auf die individuellen Besonderheiten unserer einzelnen Fonds bzw. Produkte zugeschnittene Strategien zur Verbesserung der Nachhaltigkeit auf Portfolio-Ebene. Damit integrieren wir nachhaltige Investmentstrategien direkt in das Portfoliomanagement.

Ein nachhaltiges Immobilienmanagement bedeutet vor allem:

- Regelmäßige Bewertung der Immobilien zur Nachhaltigkeit und Ableitung individueller Maßnahmen
- Mieter mittels Green Leases für eine nachhaltige Nutzung von Gebäuden gewinnen: Ein Green Lease enthält Regelungen zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Mietobjekts im laufenden Betrieb, zur Reduzierung von Abfällen, Verbräuchen und Emissionen sowie ökologisch unbedenklichen Durchführung von Erhaltungs-, Modernisierungs- und sonstigen Baumaßnahmen.
- Gewährleistung einer fortlaufenden Kommunikation zu Nachhaltigkeitsthemen mit den Mietern, um durch partnerschaftliches Zusammenwirken gemeinsam das gesamte Potential des Objekts zu einer nachhaltigen Benutzung und Bewirtschaftung auszuschöpfen. Ein Element hierbei stellen regelmäßige Mieterbefragungen dar.
- Verwendung nachhaltiger Materialien insbesondere bei Erhaltungs- und sonstigen Baumaßnahmen: z. B. Regelungen zur ökologisch unbedenklichen Umsetzung, etwa durch Verbote der Verwendung bestimmter umweltschädlicher Baustoffe und Gebote zur Einhaltung bestimmter bauökologischer Vorgaben bei Ausbau- und Modernisierungsmaßnahmen.

- Verwendung ökologisch unbedenklicher Reinigungsmittel
- Optimale infrastrukturelle Einbindung des Mietobjektes
- Entwicklung von Community Engagement Programmen
- Förderung der Mobilität der Nutzer (z. B. durch bauliche Maßnahmen wie der Einrichtung von Fahrradstellplätzen)
- Sicherstellung der Compliance mit aktuellen und zukünftigen Regularien
- Dienstleister (z. B. Property und/oder Facility Manager) und sonstige für die Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie maßgeblichen Vertragspartner werden zur Beachtung der Aspekte der Nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung angehalten
- Stromversorgung aus ökologisch nachhaltigen Quellen

Das Unternehmen sieht zukünftige Potenziale durch Digitalisierung und neue technologische Möglichkeiten vor allem im Bereich des Gebäudemanagements. Die HIH Invest wird auch weiterhin versuchen gezielte und effiziente Maßnahmen zur Verbesserung der Nachhaltigkeitsfaktoren zu treffen.



## 5 Disclaimer

Dieses Dokument enthält keine Handlungsempfehlung und stellt keine Finanzanalyse, Anlageberatung oder ein Vertragsangebot dar. Ausführliche In-formationen und Hinweise zu Chancen und Risiken der von der HIH Invest Real Estate angebotenen Produkte und Leistungen bitten wir Sie, den jeweiligen Vertragsunterlagen sowie den Jahresberichten der Investmentvermögen zu entnehmen.

Alle in diesem Dokument 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.

Diese Unterlage und alle hierin aufgezeigten Informationen sind als vertraulich zu behandeln und nicht ohne eine ausdrückliche schriftliche Einwilligung der HIH Invest Real Estate an Dritte weiterzugeben.

© HIH Invest Real Estate GmbH 2024

## 6 Impressum

### Verantwortlich für den Inhalt:

HIH Invest Real Estate GmbH  
Ericusspitze 1  
20457 Hamburg

**T** +49 40 3282 3600

**F** +49 40 3282 3620

**E** info@hih.de

Geschäftsführer:  
Carsten Demmler  
Alexander Eggert  
Felix Meyen

Handelsregister: Amtsgericht Hamburg HRB-Nr. 82406

Aufsichtsbehörde: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht in Frankfurt

USt.-Identifikationsnr.: DE215858737