

# NACHHALTIGKEITSRISIKEN

---

Information zur Verordnung (EU) 2019/2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (OffenlegungsVO)

Transparenz bei den Strategien für den Umgang mit Nachhaltigkeitsrisiken i. S. d. Artikel 3 OffenlegungsVO

## Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken sind gemäß Art. 2 Nr. 22 OffenlegungsVO Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell erhebliche negative Auswirkungen auf den Wert einer Investition haben könnten. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Immobilien-Sondervermögens sowie auf die Reputation der Kapitalverwaltungsgesellschaft auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken in den Bereichen Klima und Umwelt unterteilen sich in physische Risiken und Transitionsrisiken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten (bspw. Adressausfallrisiken, Marktpreisrisiken, Liquiditätsrisiken, operationelle Risiken) einwirken und insgesamt als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen.

So können beispielsweise

- durch akute und chronische Klimagefahren physische Schäden an der Immobilie auftreten,
- politische Maßnahmen zu einer Verteuerung und/oder Verknappung fossiler Energieträger oder von Emissionszertifikaten führen,
- politische Maßnahmen zu einer finanziellen Belastung auf Basis der Energiekennwerte für Eigentümer führen,
- politische Maßnahmen zu hohen Investitionskosten aufgrund erforderlicher Sanierungen der Gebäude und Anlagen führen oder
- gesellschaftliche Entwicklungen stattfinden, die sich negativ auf die Attraktivität des Standortes, der jeweiligen Nutzungsart oder der gebäudetechnischen Eigenschaften auswirken.

Vor diesem Hintergrund ist eine adäquate Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken als Teil unserer Gesamtrisikostrategie im Risiko- und Portfolio Management verankert. Die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) als 100-prozentige Tochtergesellschaft der HAHN-Immobilien-Beteiligungs AG strebt an, dem Eintreten derartiger Nachhaltigkeitsrisiken und potenziell negativer Auswirkungen auf den Wert eines Immobilien-Sondervermögens sowie auf ihre Reputation als Kapitalverwaltungsgesellschaft frühzeitig entgegenzutreten bzw. diese bereits bei der Auflage eines Fondsproduktes im Rahmen des internen Neue-Produkte-Genehmigungsprozesses („New Product Approval“-Prozess) zu identifizieren und zu bewerten. Hierbei befindet sich die DeWert in einem laufenden Prozess, der in regelmäßigen Abständen zu einer Überprüfung der Angemessenheit und weiteren Optimierung der Methoden und Verfahren zur Identifizierung, Bewertung, Steuerung und Überwachung der Nachhaltigkeitsrisiken führt. Im Vorfeld von Investitionen ist eine vorgelagerte Prüfung (sog. ESG-Due Diligence) verpflichtend durchzuführen.

Der Risiko Manager gibt vor der Durchführung von Investments in seiner Stellungnahme zu den Ankaufsentscheidungen eine Einschätzung zu Nachhaltigkeitsrisiken und, falls notwendig, Maßnahmen zur Abschwächung der Risiken ab. Des Weiteren werden Nachhaltigkeitsrisiken, welche wesentliche negative Auswirkungen fortlaufend auf den Wert eines Immobilien-Sondervermögens sowie der Reputation der DeWert haben können, in dem Risiko Management-Verfahren der DeWert berücksichtigt. Der Risiko Management-Prozess der DeWert besteht aus Risikoidentifikation, Risikoanalyse und -bewertung, Risikosteuerung und -bewältigung, Überwachung, Kommunikation und Dokumentation. Im Rahmen des Risiko Management-Prozesses werden darüber hinaus vor der Durchführung von Investments auch Ausschlusskriterien berücksichtigt, die verpflichtend einzuhalten sind. Investitionen in Einrichtungen oder Gebäude, bei denen fossile Brennstoffe für den Betrieb genutzt werden (beispielsweise in Anlagen für die Nutzung regenerativer Energie oder bei der Stromversorgung und Beheizung von Gebäuden) sind möglich.

#### **Transparenz nachteiliger Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Ebene des Unternehmens i. S. d. Artikel 4 der OffenlegungsVO:**

Die Werte der gesamten Hahn Gruppe und das Verständnis von unternehmerischer Verantwortung sind die Grundlage des Handelns der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert). Dies umfasst die Integration von ESG-Kriterien (Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) in die Geschäftspraktiken der DeWert. Die Integration von Nachhaltigkeitskriterien in das unternehmerische Handeln ist ein wichtiger Schritt, um die Weiterentwicklung des Unternehmens voranzutreiben. Nachhaltigkeit ist ein identitärer Bestandteil der Unternehmensphilosophie und beruht auf den drei komplementär wirkenden Dimensionen Ökologie, Gesellschaft und Ökonomie. Das Handeln ist geprägt von Verantwortung, Fairness und Respekt sowie Langfristigkeit gegenüber unseren Anspruchsgruppen. Als deren Interessenvertreter strebt die gesamte Hahn Gruppe und somit auch die DeWert durch die konsequente Verknüpfung der drei genannten Nachhaltigkeitsdimensionen ein verantwortungsvolles und erfolgreiches Handeln im Einklang mit Umwelt und Gesellschaft an. Im Rahmen des Nachhaltigkeitsengagements setzt sich die DeWert systematisch Ziele, um positive soziale und wirtschaftliche Fortschritte zu erzielen und gleichzeitig den ökologischen Fußabdruck zu minimieren.

Aus den vorgenannten Gründen berücksichtigt die DeWert beim Erwerb und der Analyse der Vermögensgegenstände eines Fonds oder auch im Rahmen des Portfolio Managements die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, die sog. Principal Adverse Impacts (PAI). Die entsprechenden Kriterien, anhand derer gemäß der OffenlegungsVO die PAI auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch Investitionen in Immobilien ermittelt werden, sind (i) das Engagement in fossile Brennstoffe durch die Investition in Immobilien, (ii) das Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz und (iii) der Einfluss der Immobilien auf die Biodiversität im Rahmen der Bereitstellung und Schaffung von begrünter Flächen.

Für die verwalteten Investmentvermögen, die im Sinne der OffenlegungsVO ökologische oder soziale Merkmale berücksichtigen (sog. Artikel-8-Fonds) oder nachhaltige Investitionen zum Ziel haben (sog. Artikel-9-Fonds), wird die DeWert auf Produkt- sowie Unternehmensebene die vorstehenden PAI im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigen. Dies umfasst eine verpflichtende, vorgelagerte Prüfung (Due Diligence) vor Ankauf einer Immobilie sowie eine regelmäßige Überprüfung der PAI. Dabei werden die Auswirkungen aktiv durch einen regelmäßigen und kontinuierlichen Austausch bewertet und Maßnahmen zur Minderung der PAI evaluiert.

Im Rahmen der Produktauflage werden die für das jeweilige Produkt relevanten Nachhaltigkeitsindikatoren begutachtet und festgelegt, ob und in welchem Umfang sie zukünftig für das jeweilige Produkt

Berücksichtigung finden sollen. Zu den Nachhaltigkeitsindikatoren zählen fossile Brennstoffe, Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen, Energieverbrauch, Ressourcenverbrauch und Biodiversität. Hierbei müssen wenigstens die Nachhaltigkeitsindikatoren fossile Brennstoffe und Energieeffizienz für das Produkt berücksichtigt werden; eine bestimmte starre, prozentuale Gewichtung von Nachhaltigkeitsindikatoren darüber hinaus erfolgt hierbei grundsätzlich nicht.

Nach Festlegung der Nachhaltigkeitsindikatoren werden die hiermit in Verbindung stehenden möglichen PAI betrachtet und gemeinsam durch Risiko- und Portfolio Management festgestellt, wie diese zu berücksichtigen sind und zukünftig Maßnahmen zur Verringerung von PAI getroffen werden sollen. Auch hier erfolgt zunächst grundsätzlich keine bestimmte starre, prozentuale Gewichtung der PAI. Die Festlegung der Nachhaltigkeitsindikatoren und der dahingehenden PAI führt aber nicht dazu, dass bei Investitionsentscheidungen in Bezug auf die PAI nachteilige Nachhaltigkeitsfaktoren gar nicht vorliegen dürfen. Beispielsweise kann eine Investition auch in eine Tankstelle zulässig sein, sofern diese Tankstelle ein Teil der Gesamtinvestition einer Immobilie ist, auch wenn hierdurch die Investition insoweit nachteilige Auswirkungen aufgrund der fossilen Brennstoffe hat. Gleiches gilt für Investitionen in Immobilien mit einer schlechten Energieeffizienz. In Bezug auf die PAI können allerdings auch Maßnahmen zu deren Minderung bzw. Vermeidung ergriffen werden. Als Maßnahme zur Reduzierung der PAI kommt im Bereich der Energieeffizienz z. B. die verstärkte Umstellung auf Nutzung von Ökostrom bei den Immobilien in Betracht. Des Weiteren können Immobilien beispielsweise auch mit energieeffizienten Beleuchtungen ausgestattet werden.

Um die zuvor genannten Maßnahmen im Rahmen der strategischen Ausrichtung in Bezug auf Nachhaltigkeit in Einklang zu bringen, wird die DeWert Umsetzungspläne festlegen. Zudem werden anhand der Entwicklung der PAI auf den jeweiligen Nachhaltigkeitsindikator fortlaufend Maßnahmen zur Verbesserung überprüft und umgesetzt. Dabei ist die DeWert bestrebt, die negativen Auswirkungen der PAI fortlaufend zu verbessern. Es kann jedoch sein, dass es im Einzelfall auch zu einer Verschlechterung einzelner PAI im Laufe der Bewirtschaftungsphase einer Immobilie kommt; diesen versucht die DeWert allerdings nach Möglichkeit gegenzusteuern.

Siehe HAHNAG.de Nachhaltigkeit (Slide 1): <https://www.hahnag.de/unternehmen/#nachhaltigkeit>

### Hahn Gruppe UN Principles for Responsible Unterzeichner

Des Weiteren hat die Hahn Gruppe und somit auch die DeWert die UN Principles for Responsible Investment (PRI) unterzeichnet und ist dem Netzwerk der Unterstützer offiziell beigetreten. Die Initiative der Vereinten Nationen setzt sich für die Einhaltung von internationalen Grundsätzen für verantwortliches Investieren ein. So verpflichten sich die Unterzeichner zur systematischen Einbeziehung von Umwelt-, Sozial- und Unternehmensführungs-Aspekten („ESG“) in die Investment- und Entscheidungsprozesse.

Siehe HAHNAG.de dort Nachhaltigkeit (Slide 3): <https://www.hahnag.de/unternehmen/#nachhaltigkeit>

### Transparenz bei der Bewerbung ökologischer oder sozialer Merkmale und bei nachhaltigen Investitionen i. S. d. Artikel 10 der OffenlegungsVO

Mit dem offenen Spezial-Immobilien-Sondervermögen, dem „HAHN German Retail Fund V“ (HGRF V), beabsichtigt die DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) ihren ersten Artikel-8-Fonds i. S. d. OffenlegungsVO als Finanzprodukt aufzulegen. Im Rahmen der Investitionsentscheidungen werden ökologische und soziale Merkmale berücksichtigt. Darüber hinaus werden Nachhaltigkeitsziele verfolgt,

wobei diese einen Mindestanteil von 75 Prozent (bezogen auf das investierte Kapital) an nachhaltigen Investitionen beinhalten. Das Finanzprodukt strebt kein Mindestmaß für EU-Taxonomie-konforme Investitionen mit einem Umweltziel an. Insofern liegen dem Finanzprodukt auch keine Investitionen zugrunde, die in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten nach der EU-Taxonomie fließen. Der Prozentsatz der Investitionen des Finanzproduktes in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten (einschließlich ermöglichender Tätigkeiten und/oder Übergangstätigkeiten) ist insoweit „0 Prozent“.

Das Finanzprodukt HGRF V bewirbt und fördert folgende ökologische Merkmale während des Ankaufs und der Bewirtschaftung:

- Bereitstellung und Schaffung von Infrastruktur für und Installation von Anlagen zur Verwendung und Gewinnung von erneuerbaren Energien
- Einsatz von energieeffizienter Beleuchtung der Parkplatz- und Allgemeinflächen, die im Einflussbereich des Eigentümers liegen
- Verwendung von Ökostrom und CO<sub>2</sub>-neutralem Erdgas bei Allgemein- und Nebenflächen, die im Einflussbereich des Eigentümers liegen
- Bereitstellung und Schaffung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität von Elektro- und Hybrid-Autos
- Geringer Energieverbrauch bzw. Energiebedarf der Immobilie
- Bereitstellung und Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten auf Parkplatzflächen
- Förderung der Fahrradinfrastruktur

Das Finanzprodukt bewirbt und fördert folgendes soziales Merkmal während des Ankaufs und der Bewirtschaftung:

- Barrierefreiheit für die Nutzer der jeweiligen Immobilien

Zudem wird das Finanzprodukt in folgenden Bereichen nachhaltige Investitionen tätigen:

- Nutzung von erneuerbaren Energien
- Steigerung der Energieeffizienz

Das Finanzprodukt wird vor dem Ankauf einer Immobilie eine verpflichtende ESG-Due Diligence durchführen. Dabei werden insbesondere die ökologischen/sozialen Merkmale sowie nachhaltige Investitionen untersucht. Basierend auf den technischen, wirtschaftlichen und rechtlichen Gegebenheiten werden für die jeweiligen ökologischen/sozialen Merkmale Umsetzungspotenziale identifiziert und anschließend in einen Umsetzungsplan für die Immobilie überführt. Die wirtschaftlichen Auswirkungen werden für die Ankaufsvorlage in den sog. Business-Plan (Geschäftsplan) überführt.

Nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in Bezug auf die Immobilie werden die im Rahmen des Umsetzungsplans festgelegten Maßnahmen durchgeführt. Zudem werden anhand der Entwicklung der jeweiligen Nachhaltigkeitsindikatoren fortlaufend Maßnahmen zur Verbesserung überprüft und umgesetzt. Das Finanzprodukt ist bestrebt, die ökologischen/sozialen Merkmale fortlaufend zu verbessern. Es kann jedoch sein, dass sich einzelne Kennzahlen zu den Merkmalen im Laufe der Bewirtschaftungsphase der Immobilie verschlechtern. Sofern dies eintritt, wird die DeWert Handlungsmaßnahmen zur Verbesserung der einzelnen Kennzahlen erarbeiten.

Siehe [HAHNAG.de](https://www.hahnag.de) dort vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2, und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten:  
<https://www.hahnag.de/wp-content/uploads/2022/10/Vorvertragliche-Informationen-Artikel-8.pdf>

## Transparenz der Vergütungspolitik im Zusammenhang mit der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken i. S. d. Artikel 5 der Offenlegung-VO

Die Vergütungspolitik der DeWert Deutsche Wertinvestment GmbH (DeWert) beinhaltet keine Anreize, Nachhaltigkeitsrisiken für die DeWert oder die von ihr verwalteten Investmentvermögen einzugehen. Dies wird durch ein wirksames Risiko Management sichergestellt.

Siehe HAHNAG.de dort Vergütungsrichtlinie:

[https://www.hahnag.de/wp-content/uploads/2022/09/Verguetungsrichtlinie\\_DeWert.pdf](https://www.hahnag.de/wp-content/uploads/2022/09/Verguetungsrichtlinie_DeWert.pdf)