

Regelmäßige 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

Name des Produkts: PATRIZIA GrundInvest Heidelberg
Bahnhofstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

Unternehmenskennung (LEI-Code):
3912000EZ57GHLQCZ516

Ökologische und/ oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nein
<input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel getätigt: ___% <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> Es wurden damit nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel getätigt: ___%	<input type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es ___% an nachhaltigen Investitionen <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind <input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel <input checked="" type="checkbox"/> Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt

Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Die Fondsgesellschaft berücksichtigt ökologische, soziale Aspekte und Aspekte der Unternehmensführung („ESG“-Aspekte, wobei „E“ für ökologisch (engl.: environmental), S“ für sozial (engl.: social) und „G“ für Unternehmensführung (engl.: „governance“) steht), hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verpflichtet sich zur sorgfältigen Integration von ESG-Aspekten und der mit dem Klimawandel verbundenen Risiken und Chancen in den Investitionsentscheidungsprozess. Die Auswahlkriterien für Immobilieninvestitionen entsprechen den regulatorischen Anforderungen und Immobilienstandards, beispielsweise hinsichtlich der Energieeffizienz von Gebäuden.

Die von dieser Fondsgesellschaft geförderten ESG-Merkmale umfassen eine Vielzahl von Faktoren. Darunter fallen die technischen Aspekte eines Gebäudes und das Einsparungspotential hinsichtlich des Energie-, Wasser- und Abfallverbrauches, die

ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen eines Gebäudes und seines Betriebs auf die lokale Bevölkerung und Umgebung sowie die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen, die in diesen Gebäuden arbeiten, einkaufen oder leben.

Jede Investition für die Fondsgesellschaft wird einer ESG-Due-Diligence-Prüfung unterzogen, die sich an der Due-Diligence-Checklist der Kapitalverwaltungsgesellschaft orientiert. Die folgenden Aspekte werden dabei bewertet:

- Energieeffizienz mit dem Ziel den Energieverbrauch zu optimieren
- CO₂-Fußabdruck mit dem Ziel den CO₂-Ausstoß zu optimieren
- Einbeziehung der Stakeholder mit dem Ziel Green-Leases mit den Mietern abzuschließen

Im Rahmen der technischen ESG-Due-Diligence wurden folgende Maßnahmen identifiziert, die zur Verbesserung der vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren geeignet scheinen:

- Prüfung der Nachrüstung einer Photovoltaikanlage:
- Erstellung eines intelligenten Messzählerkonzepts (mehr Transparenz bei den Verbräuchen, um bspw. die größten Verbrauchsquellen zu identifizieren und Einsparpotentiale zu ermitteln)
- Durchführung einer Klimaanpassungsanalyse (Definition von Maßnahmen, um das Anlageobjekt an den Klimawandel anzupassen, bspw. zum Schutz vor Auswirkungen von Wetterereignissen)
- Erstellung eines Klimaschutzfahrplans (Definition von Maßnahmen, die notwendig sein werden, um die Klimazielvorgaben von max. 2°C Erderwärmung bis 2050 zu erreichen)
- Begrünung der Kiesdächer (Erhöhung der Biodiversität)

Die sich aus den vorstehenden Analysen und Konzepten ergebenden ESG-bezogenen Maßnahmen sollen im Rahmen des Assetmanagements für das Anlageobjekt im Laufe der Fondslaufzeit zur Umsetzung kommen. Für die Durchführung der ESG-Maßnahmen ist im Geschäftsplan der Fondsgesellschaft initial ein Budget in Höhe von 845.000 Euro vorgesehen. Zum Stand 31.12.2022 wurden noch keine ESG-Maßnahmen geprüft und umgesetzt. Das Asset- und Property Management soll im Jahr 2023 erste Angebote zur Prüfung der oben dargestellten Maßnahmen einholen und dann sollen erste Entscheidungen zu etwaigen Umsetzungen erfolgen.

Ziel der ESG-Maßnahmen ist es einerseits im Rahmen der vorgenannten Aspekte Energieeffizienz, CO₂-Ausstoß, Green-Leases – einen entsprechenden positiven Beitrag für die Umwelt zu leisten. Andererseits soll dadurch auch das Anlageobjekt attraktiv und zukunftsfähig gehalten werden, um somit am Immobilienmarkt marktfähig zu sein und dauerhaft genutzt werden zu können.

Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?

- Energieeffizienz mit dem Ziel den Energieverbrauch zu optimieren:
Stromverbrauch 2022: 649.786,16 kWh
Wärmeverbrauch 2022: 4.412.230,00 kWh
Wasserverbrauch 2022: 7.445,77 m³

Die Erstellung eines intelligenten Messzählerkonzepts (mehr Transparenz bei den Verbräuchen, um bspw. die größten Verbrauchsquellen zu identifizieren und Einsparpotentiale zu ermitteln) und andere ggf. umzusetzende Maßnahmen können Rückschlüsse über Einsparpotentiale und Erwartungswerte liefern.

- CO₂-Fußabdruck mit dem Ziel den CO₂-Ausstoß zu optimieren:
Im Bezugszeitraum war es nicht möglich den CO₂-Ausstoß der Immobilie zu messen.
- Einbeziehung der Stakeholder mit dem Ziel, Green-Leases mit den Mietern abzuschließen:
Im Bezugszeitraum wurde ein Mietvertrag mit dem Mieter „Copresence GmbH“ als Green-Lease abgeschlossen. Das Mietverhältnis soll an möglichst nachhaltigen Kriterien im Sinne des „Drei-Säulen-Modells“ des Zentralen Immobilien Ausschusses e.V. („ZIA“) ausgerichtet werden. Im Wesentlichen soll zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und des Klimas durch eine ressourcen- und energieschonende Bewirtschaftung und Nutzung des Objektes beigetragen werden.

... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?

Angabe der historischen Werte erfolgt erstmals im Anhang des Jahresberichtes zum 31.12.2023.

Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?

Die Fondsgesellschaft tätigt keine nachhaltigen Investitionen.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Die Fondsgesellschaft tätigt keine nachhaltigen Investitionen.

Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfolgt einen aktiven Investment-Management-Ansatz und ist davon überzeugt, dass nachhaltige Geschäftspraktiken mit einem wirtschaftlichen

Mehrwert für den Fonds einhergehen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat eigene Richtlinien für verantwortungsbewusstes Investieren aufgestellt, in denen ESG-Aspekte im Investitionsprozess gemäß den Anforderungen und Empfehlungen etablierter Industriestandards wie UN PRI (Principles of Responsible Investing), UN Global Compact GC, TCFD (Taskforce for Climate-related Financial Disclosures) und GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) verankert sind.

Die Berücksichtigung von ESG-Aspekten im Rahmen des Ankaufsprozesses ist für jede Investition der Fondsgesellschaft obligatorisch. Die Ergebnisse werden einzeln bewertet und gegebenenfalls in die Investitionsplanung einbezogen, sofern diese kein Ausschlusskriterium für den Erwerb darstellen. Darüber hinaus erwirbt die Fondsgesellschaft keinen Vermögenswert, der nicht der Richtlinie der Kapitalverwaltungsgesellschaft für Screening und ethischen Ausschluss entspricht, um sicherzustellen, dass die Anlageentscheidungen mit den allgemeinen Überzeugungen der Kapitalverwaltungsgesellschaft in Einklang stehen und um das Reputationsrisiko zu verringern. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft respektiert die Grundsätze des UN PRI und UN Global Compact zu Menschenrechten, Arbeitsbedingungen, Umwelt und Korruptionsbekämpfung.

Eine Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „Principal Adverse Impacts (PAI)“) wird zum 30.06.2023 erstmals auf der Website veröffentlicht.

Bei der Investition und während der gesamten Lebensdauer der Fondsgesellschaft bewertet und überwacht die Kapitalverwaltungsgesellschaft Indikatoren, die nach EU-Recht auf das Vorhandensein einer wesentlichen nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkung hinweisen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft wählt ihre Investitionen unter Berücksichtigung von E/S-Merkmalen aus und bewertet, ob eine Anlage zu E/S-Aspekten beiträgt oder diese schädigt. Folgende Indikatoren werden dabei berücksichtigt:

- Energieeffizienz mit dem Ziel den Energieverbrauch zu optimieren
- CO₂-Fußabdruck mit dem Ziel den CO₂-Ausstoß zu optimieren
- Einbeziehung der Stakeholder mit dem Ziel Green-Leases mit den Mietern abzuschließen

Zukünftig können noch weitere Indikatoren hinzukommen.

Die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen sind die bedeutendsten negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerangelegenheiten, Achtung der Menschenrechte, Korruptionsbekämpfung und Bestechungsbekämpfung).

In Übereinstimmung mit dem übergeordneten Ziel der Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Gemeinschaft zu fördern und eine nachhaltige Zukunft aufzubauen, werden die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale bei der Investitionsentscheidung und während der Haltephase der Immobilie nach Möglichkeit und Sinnhaftigkeit für jedes Objekt bis zur Veräußerung berücksichtigt: Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen, Energieeffizienz,

CO₂-Emissionen, Wasserverbrauch, Abfallaufkommen und -management, Umweltqualität (Innen- und Außenbereich), Risiken und Chancen des Klimawandels (physische und transitorische Risiken, Resilienz), Mobilitätskonzept, Digitalisierungskonzept, Auswirkungen auf die Gesellschaft, Nachhaltigkeitszertifizierungen, Einbeziehung der Interessengruppen (z.B. Mieter, Dienstleister).

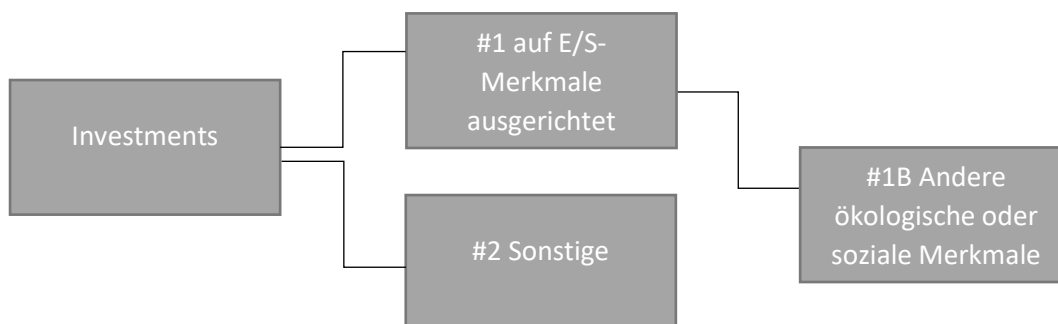
Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
90.000.000,00 €	Immobilie (Marktwert zum Bilanzstichtag 31.12.2022)	98,30 %	Deutschland
1.559.198,80 €	Liquide Mittel AIF	1,70 %	Deutschland

Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Für den Fonds wird eine Immobilieninvestition getätigt unter der Berücksichtigung von Unterkategorie „#1 auf E/S-Merkmale ausgerichtet“. Zudem gehört die Anlage liquider Mittel zur Anlagestrategie, die in die Unterkategorie „#2 Sonstige“ fällt.

Wie sah die Vermögensallokation aus?



#1 Auf E/S Merkmale ausgerichtet umfasst die Investitionen in Finanzprodukte, die eingesetzt werden, um die ökologischen oder sozialen Merkmale zu erreichen, die durch das Finanzprodukt beworben werden.

#2 Sonstige umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf die ökologischen noch die sozialen Merkmalen ausgerichtet sind, noch als nachhaltige Investitionen zu qualifizieren sind.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Es handelt sich um eine mittelbare Investition in eine Immobilie und somit den Immobiliensektor.

Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Es wurden keine entsprechenden Investitionen von der Fondsgesellschaft vorgenommen.

Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?

Ja

in fossiles Gas

in Kernenergie

Nein

Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?

Es wurden keine entsprechenden Investitionen von der Fondsgesellschaft vorgenommen.

Wie hat sich der Anteil der Investitionen, die mit der EU-Taxonomie in Einklang gebracht wurden, im Vergleich zu früheren Bezugszeiträumen entwickelt?

Es wurden keine entsprechenden Investitionen von der Fondsgesellschaft vorgenommen.

Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?

Es wurden keine entsprechenden Investitionen von der Fondsgesellschaft vorgenommen.

Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?

Es wurden keine entsprechenden Investitionen von der Fondsgesellschaft vorgenommen.

Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurde mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Zu der Anlagestrategie der Fondsgesellschaft gehört die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe der Anlagebedingungen der Fondsgesellschaft. Für diese Anlagen sind keine ökologischen oder sozialen Mindestschutzmaßnahmen vorgesehen.

Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Im Rahmen der technischen ESG-Due-Diligence vor Ankauf der Immobilie wurden für die Immobilie in Heidelberg folgende Maßnahmen identifiziert, die zur Verbesserung der vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren geeignet scheinen.

- Prüfung der Nachrüstung einer Photovoltaikanlage
- Erstellung eines intelligenten Messzählerkonzepts (mehr Transparenz bei den Verbräuchen, um bspw. die größten Verbrauchsquellen zu identifizieren und Einsparpotentiale zu ermitteln)
- Durchführung einer Klimaanpassungsanalyse (Definition von Maßnahmen, um das Anlageobjekt an den Klimawandel anzupassen, bspw. zum Schutz vor Auswirkungen von Wetterereignissen)
- Erstellung eines Klimaschutzfahrplans (Definition von Maßnahmen, die notwendig sein werden, um die Klimazielvorgaben von max. 2 °C Erderwärmung bis 2050 zu erreichen)
- Begrünung der Kiesdächer (Erhöhung der Biodiversität)

Für die Durchführung der ESG-Maßnahmen ist im Geschäftsplan der Fondsgesellschaft initial ein Budget in Höhe von 845.000 Euro vorgesehen. Zum Stand 31.12.2022 wurden noch keine ESG-Maßnahmen geprüft und umgesetzt. Das Asset- und Property Management soll im Jahr 2023 erste Angebote zur Prüfung der oben dargestellten Maßnahmen einholen und dann sollen erste Entscheidungen zu etwaigen Umsetzungen erfolgen.

Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Es wurde kein Referenzwert festgelegt.