

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

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 den Spezial-AIF „FOM Value Development REF (DE) II“ (nachfolgend „Fonds“), ISIN: DE000A3C9AD4, einem Finanzprodukt i.S.d. Artikel 8 Offenlegungsverordnung, offen.

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

Zusammenfassung

Der Fonds berücksichtigt im Rahmen seiner Anlagestrategie ökologische Merkmale gemäß Art. 8 der Offenlegungsverordnung. Konkret wird die Investition in Immobilien, die einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten, sowie der Schutz von Wasserressourcen und die Förderung der Kreislaufwirtschaft gefördert.

Der Fonds investiert in zwei Objekte, die nach Auszug der Bestandsmieter weitgehend umgebaut werden sollen. Im Rahmen des Umbaus dieser Objekte werden eine Vielzahl von Maßnahmen zur Förderung der vorgenannten ökologischen Merkmale realisiert werden. Zudem sollen bei Neuvermietungen nach den erfolgten Umbauten nur noch Mietverträge mit „Green-Lease“-Klauseln abgeschlossen werden.

Die ökologischen Merkmale werden im Rahmen des Ankaufs sowie regelmäßig während der Haltedauer der Immobilien von der Gesellschaft überprüft. Mit Start des Baubeginns wird zur jährlichen Bewertung, Messung und Überwachung der ökologischen Maßnahmen die Plattform des Dienstleisters „Predium“ verwendet.

Predium ist eine All-in-One-Softwarelösung für wirtschaftliches und nachhaltiges Immobilienmanagement. Die Software ermittelt die ESG-Bilanzen von Gebäuden, schlägt Maßnahmen zur CO₂-Reduktion inklusive Investitionsrechnung vor und ermöglicht automatisierte Berichterstattung nach Branchenstandards. Mit Hilfe von Predium sind auch Scoring-Ermittlungen, u.a. durch Branchenstandards wie ECORE oder CRESB etc. oder die Erstellung von eigenen Scoring-Modellen, möglich.

Unter anderem wird im Rahmen dieser Plattformlösung die Konformität mit dem jeweils anwendbaren Dekarbonisierungszielpfad gemäß dem Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) geprüft. Zur Messung und Bewertung der ökologischen Merkmale zieht Predium eine Vielzahl von Datenquellen heran. Sind Daten nicht verfügbar,

werden diese durch transparent gemachte Schätzungen oder Benchmarks von der Software angereichert. Mehr Informationen unter www.premium.de.

Nachhaltige Investitionen im Sinne der Offenlegungsverordnung werden nicht angestrebt. Zudem werden die nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren nicht berücksichtigt.

Neben den ökologischen Merkmalen bezieht die Gesellschaft auch andere Kriterien in ihre Investitionsentscheidungen für den Fonds ein (z.B. das Renditeprofil oder den Mieterbestand).

Kein nachhaltiges Investitionsziel

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

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Der Fonds berücksichtigt im Rahmen seiner Anlagestrategie ökologische Merkmale gemäß Art. 8 der Offenlegungsverordnung.

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 seinen 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.

Anlagestrategie

Der Fonds ist 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.

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 in der Rotebühlstraße 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.

In der „Taxonomie-Verordnung“ (Verordnung (EU) 2020/852) ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der Taxonomie-Verordnung nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt. Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten. Der Fonds bewirbt zwar ökologische Merkmale, strebt zum aktuellen Zeitpunkt jedoch keine nachhaltigen Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 der Offenlegungsverordnung oder im Sinne der Taxonomie-Verordnung an. Die für das Finanzprodukt getätigten Investitionen berücksichtigen demnach nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten, sodass der vorgenannte Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ nach der

Taxonomie-Verordnung für Investitionen für den Fonds nicht anwendbar ist. Das Mindestmaß an Investitionen, welche die Voraussetzungen nach der Taxonomie-Verordnung erfüllen, liegt demnach bei 0 %.

Die nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden nicht berücksichtigt. Die Gesellschaft unterliegt keiner Verpflichtung zur Berücksichtigung dieser nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen. Insbesondere ist dies auch nicht für die Einstufung des Fonds im Sinne des Art. 8 Offenlegungsverordnung relevant. Die Gesellschaft ist der Ansicht, dass bereits durch die vorerläuterte Berücksichtigung der ökologischen Merkmale Nachhaltigkeitsaspekte hinreichend berücksichtigt werden. Weiter fehlen oftmals die Daten zur Berücksichtigung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen.

Aufteilung der Investitionen

Das Sondervermögen investiert in die beiden im Stuttgarter Westen gelegenen Objekte. Mindestens 80% der Investitionen werden insbesondere anhand von ökologischen Merkmalen ausgerichtet.



#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.

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Überwachung der Konformität der oben beschriebenen ökologischen Kriterien erfolgt durch die Gesellschaft. Die hierzu aufgesetzten Prozesse beziehen auf die regelmäßige Überprüfung während der Haltedauer der Assets. Ab Baubeginn erfolgt die jährliche Bewertung, Messung und Überwachung anhand der unter dem nachfolgenden Abschnitt zu den Methoden näher erläuterten Plattformlösung.

Im Zuge des Jahresberichts erfolgt die Auswertung der hier beschriebenen Indikatoren.

[Die Überwachung der Einhaltung der ökologischen Merkmale während des Ankaufs sowie regelmäßig während der Haltedauer erfolgt jeweils unter Einhaltung des 4-Augen-Prinzips zur Gewährleistung eines hohen Qualitätsstandards.

Zudem erfolgt regelmäßig eine externe Kontrolle durch die Prüfung der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben in den Jahresberichten des Fonds durch den Wirtschaftsprüfer.]

Methoden

Mit Start des Baubeginns wird zur jährlichen Bewertung, Messung und Überwachung der ökologischen Maßnahmen die Plattform des Dienstleisters „PREDIUM“ verwendet.

PREDIUM ist eine All-in-One-Softwarelösung für wirtschaftliches und nachhaltiges Immobilienmanagement. Die Software ermittelt die ESG-Bilanzen von Gebäuden, schlägt Maßnahmen zur CO₂-Reduktion inklusive Investitionsrechnung vor und ermöglicht automatisierte Berichterstattung nach Branchenstandards.

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 der PREDIUM-Plattform. Die vom CRREM berechneten Dekarbonisierungspfade verfolgen eine kontinuierliche Verringerung der Treibhausgasemissionen, wobei diese für das Jahr 2050 in einem vorgesehenen Zielwert von 2 Grad 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.

Bei der Plattformlösung handelt es sich um ein dynamisches Modell, das kontinuierlich an die regulatorischen und gesellschaftlichen Anforderungen angepasst wird. Zur Messung und Bewertung der ökologischen Merkmale zieht PREDIUM eine Vielzahl von Datenquellen heran. Sind Daten nicht verfügbar, werden diese durch transparent gemachte Schätzungen oder Benchmarks von der Software angereichert.

Datenquellen und -verarbeitung

Für die Prüfung der Einhaltung der ökologischen Merkmale zieht die Gesellschaft eine Vielzahl von Datenquellen heran. Die Gesellschaft arbeitet mit Dienstleistern zusammen, deren Aufgabe es ist, bestimmte, für die Umsetzung der Strategie erforderliche Informationen insbesondere bezüglich der relevanten ökologischen Merkmale bereitzustellen.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Die Berechnung der objektbezogenen Treibhausgasemissionen sowie die darauf basierende Gegenüberstellung mit den relevanten Zielwerten des CRREM-Dekarbonisierungspfad (2 Grad) 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.

Der Anteil der geschätzten oder hochgerechneten Daten wird voraussichtlich nur einen geringen Anteil der zur Bewertung der ökologischen Merkmale erforderlichen Daten ausmachen, sodass die Gesellschaft davon ausgeht, dass diese keinen erheblichen Einfluss auf die Bewertung des Grades der ökologischen Merkmale haben werden. Die Gesellschaft kann jedoch nicht ausschließen, dass aufgrund der vorgenannten Beschränkungen, Objekte im verwendeten Scoring unzutreffend eingestuft worden sind bzw. künftig unzutreffend eingestuft werden und dies nachträglich korrigiert werden muss, sodass sich der Grad der Erfüllung der ökologischen Merkmale (nachträglich) ändert.

Sorgfaltspflicht

Die Gesellschaft trägt dafür Sorge, dass alle Immobilien bereits frühzeitig im Ankaufsprozess 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 Ankaufsprozess ausgeschlossen.

Mitwirkungspolitik

Die Gesellschaft unterliegt nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie¹, sodass die Gesellschaft keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

Disclaimer

Die Offenlegung der Informationen in Artikel 10 (1) d) der Offenlegungsverordnung 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.

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 beschriebenen Anlageziele in Bezug auf die ökologischen Merkmale des Fonds nach sich ziehen.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine an sich künftig notwendige Änderung der Anlagestrategie des Fonds nicht umsetzen lässt, so dass der Fonds nicht mehr als Investmentvermögen im Sinne von Art. 8 Offenlegungsverordnung eingestuft werden kann, oder eine Anpassung der Anlagestrategie eine Änderung des Immobilienportfolios des Fonds 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 und / oder nachhaltiger Investitionsziele im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung in Zukunft bleibt vorbehalten, ohne dass hieraus ein Anspruch des Anlegers auf eine entsprechende Anpassung der Anlagestrategie resultiert.

Stand: 01.11.2024

Version: 3²

¹ Richtlinie 2007/36/EG vom 11.07.2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften.

² Erläuterung der Änderungen zur Version 1 vom 01.03.2023 Die Angaben zur Methodik der Messung wurden vom Scoring-Tool „ECORE“ auf Priedium geändert.