

Angaben zur nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegung gemäß Artikel 10 SFDR¹ der d.i.i. 44. GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG²

Die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft („Gesellschaft“) legt in ihrer Rolle als Kapitalverwaltungsgesellschaft die nachfolgenden Informationen gemäß der Verordnung (EU) 2019 / 2088 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“) für den Fonds „d.i.i. 44. GmbH Co. Geschlossene Investment-KG“ als ein in Artikel 8 Offenlegungsverordnung genanntes Finanzprodukt offen.

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

1. Zusammenfassung

Das Finanzprodukt bewirbt ökologische und soziale Merkmale in der Kategorie des Artikel 8 Offenlegungsverordnung. Das Finanzprodukt strebt keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie-Verordnung (VO EU 2020/852) an. Es bewirbt aber auch ökologische Merkmale und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 90 % an nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel, die nach der EU-Taxonomie Verordnung nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind (vgl. Ziffer 4).

Der Fonds ist aktuell im Sinne des Artikel 8 Absatz 1 der Offenlegungsverordnung bestrebt, ökologische und soziale Merkmale im Rahmen des Investmentprozesses zu fördern. Soweit die Fondsstrategie ökologische und soziale 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. Das Finanzprodukt tätigt keine Investitionen in operativ tätige Unternehmen, so dass eine Einflussnahme bzw. Beteiligung an der Unternehmensführung nicht erfolgt.

2. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische und soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen (im Sinne der EU-Taxonomie Verordnung) angestrebt. Die OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte sind für die Investitionstätigkeit des Finanzprodukts nicht anwendbar, da das Finanzprodukt entsprechend seiner Investitionsstrategie ausschließlich mittelbar und unmittelbar in Immobilien und Immobiliengesellschaften investiert.

Nachhaltige Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie-Verordnung werden aus Sicht der Gesellschaft für das Finanzprodukt ausdrücklich nicht beworben. Die Gesellschaft geht auf der Grundlage ihrer Erkenntnisse davon aus, dass (a) kein Anteil von Investitionen in Immobilien besteht, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen und (b) nach Einschätzung der Gesellschaft

¹ SFDR meint Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und den Artikeln 24 bis 36 der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 (technische Regulierungsstandards)

² Nachfolgend „Finanzprodukt“ genannt

maximal ein Anteil von 10 % der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz besteht. Ein hoher Energieverbrauch einer Wohnimmobilie und damit eine schlechte Energieeffizienz wird in diesem Zusammenhang von der Gesellschaft definiert als Jahresenergieverbrauchswert eines gesamten Gebäudes für Heizung, Warmwasser und Strom von mehr als 200 kWh/qm pro Jahr als Vergleichswert.

Auf nicht verpflichtender Grundlage teilt die Gesellschaft ergänzend mit, dass aus ihrer Sicht weitere Umweltziele, die in der EU-Taxonomie-Verordnung genannt werden, durch das Finanzprodukt nicht verletzt sein sollten.

3. Ökologische und soziale Merkmale des Finanzprodukts

Das Finanzprodukt soll einen positiven Beitrag zur Förderung der Energieeffizienz im Immobiliensektor leisten und somit indirekt zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes im Immobiliensektor beitragen. Damit soll ein Beitrag zur Erreichung des UN-Nachhaltigkeitsziels „Maßnahmen zum Klimaschutz“ geleistet werden. Durch einen respektvollen und nachhaltigen Umgang mit den Mietern sollen daneben soziale Zwecke verfolgt werden.

4. Anlagestrategie

Das Finanzprodukt ist ein Immobilienfonds mit der Strategie „Wohnimmobilien“ i.S.v. Anhang IV der Delegierten Verordnung (EU) 231/2013 vom 19. Dezember 2012. Die Investitions- und Ankaufphase des Immobilienfonds ist abgeschlossen. Der Immobilienfonds ist in 5 Wohnimmobilien am Standort Mannheim investiert. Während der Bestandshaltungsphase soll das energetische Optimierungspotential erschlossen werden. Hierzu sollen auf Objektebene durch energetische Modernisierungen bzw. Sanierungen oder Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz der Energieverbrauch eines Objektes verbessert werden. Der Endenergieverbrauch der Objekte für Wärme und Strom soll einen Wert von maximal 200 kWh/qm pro Jahr nicht übersteigen. Die Ermittlung des Energieverbrauchswertes soll auf Basis des tatsächlichen Energieverbrauchswertes (Ablesung/Messung) erfolgen.

Das Finanzprodukt investiert entsprechend seiner Investitionsstrategie indirekt in Immobilien, sodass eine Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung nicht erfolgt.

5. Aufteilung der Investitionen

Die Investitions- und Ankaufphase des Immobilienfonds ist abgeschlossen. Das Kapital des Finanzprodukts – mit Ausnahme der Liquiditätsreserven - ist in Vermögensgegenstände investiert, die ökologische und/oder soziale Merkmale aufweisen, aber nicht als nachhaltige Investitionen im Sinne der Taxonomieverordnung (Verordnung (EU) 2020/852) qualifizieren.

6. Überwachung der ökologischen und sozialen Merkmale

Die Ermittlung des Energieverbrauchswertes der Wohnimmobilien erfolgt durch Ablesung / Ermittlung des Energieverbrauchswertes, soweit verfügbar, anhand tatsächlicher Verbrauchsdaten gemäß den Zählerständen. Können tatsächliche Verbrauchsdaten nicht ermittelt werden oder stehen diese dem Grunde nach nicht zur Verfügung können Energieverbrauchswerte auch nach kaufmännischen Kriterien geschätzt werden oder dem aktuellen Energieausweis entnommen werden. Der so bestimmte Energieverbrauchswert soll im Endenergieverbrauch der Wohnimmobilien für Wärme und Strom nicht über 200 kWh/m² pro Jahr liegen. Für das Jahr 2023 betrug der Endenergieverbrauch für Wärme und Strom für rd. 92 % des Wertes des Objektportfolios weniger als 200 kWh/m² pro Jahr.

Für die Einhaltung der sozialen Merkmale sind keine Nachhaltigkeitsindikatoren festgelegt. Daher ist keine Möglichkeit der Überwachung der Einhaltung gegeben.

7. Methoden

Die Überprüfung der Energieverbrauchswerte soll abhängig von der Verfügbarkeit konkreter Daten durch Auswertung der tatsächlichen Verbrauchsdaten der Wohnimmobilien erfolgen.

Die Ermittlung des Wertes für den CO₂-Ausstoß erfolgt auf Basis einer rechnerischen Ableitung aus dem Energieverbrauchswert.

8. Datenquellen und -verarbeitung

Verwendete Datenquellen sollen tatsächliche Verbrauchswerte gemäß den vorgelegten oder vorliegenden letzten Abrechnungen oder digitale Verbrauchserfassung/Smart Meter, Energieausweise, Benchmarks, sowie Vertragsunterlagen sein. Die erhobenen Daten werden elektronisch von Drittanbietern verarbeitet; die Datenqualität wird im Rahmen des Vier-Augen-Prinzips durch die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH regelmäßig geprüft. Für die Objekte liegen teilweise sowohl verbrauchsorientierte als auch teilweise bedarfsorientierte Energieausweise (Datum der Ausstellungen zwischen 2017 und 2022) vor. Die Energieverbrauchswerte sollen ab dem Jahr 2023 durch Ablesung der Zählerstände / Auswertung ermittelt werden.

9. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Falls keine tatsächlichen Energie-Verbrauchswerte verfügbar sind, wird auf geeignete Vergleichsdaten und/oder Schätzwerte zurückgegriffen. Hieraus können sich Abweichungen ergeben, die für die Zukunft nicht vorhergesehen werden können. Aus verbrauchsorientierten Energieausweisen geht ggf. nicht hervor, ob mieterspezifische Verbrauchswerte in die Datenerfassung eingeflossen sind, so dass in so einem Fall unklar ist, ob tatsächlich der gesamte Energieverbrauch des Objekts dargestellt war. In diesem Zusammenhang wird davon ausgegangen, dass die Gebäudeperformance im Sinne der von Drittanbietern betriebenen Tools auch bei höheren Verbrauchswerten - z.B. durch zusätzliche mieterspezifische Strom- oder Wärmeverbräuche - nicht wesentlich schlechter ist, so dass auch insoweit angenommen wird, dass diese Beschränkungen keinen Einfluss auf die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale haben.

10. Sorgfaltspflicht

Hinsichtlich der Einhaltung der mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale findet für die ökologischen Merkmale eine laufende Kontrolle durch die Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH statt. Zuständig hierfür ist das Portfoliomanagement ggf. unter Zuhilfenahme von externen Gutachtern bzw. Berater und/oder Sachverständige. Durch diese laufende Kontrolle soll sichergestellt werden, dass die Investitionen des Finanzprodukts mit den ökologischen der Anlagestrategie (vgl. zuvor unter Ziffer 4) in Einklang stehen. Hinsichtlich der Einhaltung der sozialen Merkmale findet keine Kontrolle statt, da ein Nachhaltigkeitsindikator nicht festgelegt.

11. Mitwirkungspolitik

Das Finanzprodukt tätigt keine Investitionen in operativ tätige Unternehmen, sodass eine Einflussnahme bzw. Beteiligung an der Unternehmensführung nicht erfolgt. Es bestehen daher

keine Managementverfahren im Hinblick auf etwaige nachhaltigkeitsbezogene Kontroversen in Zielunternehmen.

12. Bestimmter Referenzwert

Ein Referenzwert zur Erreichung der durch das Finanzprodukt beworbenen ökologischen Merkmale wurde nicht bestimmt.

WICHTIGER HINWEIS

Dieses Dokument wurde von der Paribus Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für die von ihr verwaltete d.i.i. 44. GmbH & Co. Geschlossene Investment-KG erstellt und ersetzt alle vorherigen Versionen vor dem aktuellen Redaktionsdatum (siehe oben). Die in diesem Dokument enthaltenen Aussagen sind keine Anlageempfehlungen, sondern setzen gesetzliche Pflichten um. Das Dokument stellt keine umfassende Fondsinformation dar. Keinesfalls sollte auf Basis dieses Dokuments eine Anlageentscheidung getroffen werden. Ausführliche produktspezifische Informationen und Hinweise zu Chancen und Risiken sind den jeweils gültigen Vertrags- und Prospektunterlagen zu entnehmen.

Für das Verständnis dieser Unterlage ist es wichtig wissen, dass ESG bezogenen Informationen rechtlich auf einer neuen gesetzlichen Grundlage beruhen, für die es weder eine gefestigte Rechtsprechung, Verwaltungspraxis, Rechtsanwendung oder Rechtsauslegung gibt. Aussagen zu ESG spezifischen Eigenschaften oder Methoden einer oder der Immobilie basieren auf der von der Gesellschaft unter Beiziehung von Beratern gebildeten Auslegung anwendbarer EU-Vorschriften. Sofern und so weit für ESG bezogenen Aussagen auf (Verbrauchs-)Daten zurückgegriffen werden muss, bestehen aktuell keine Verpflichtungen oder einheitliche Standards wie diese Daten in vergleichbarer Weise ermittelt und/oder dargestellt oder verfügbar gehalten werden müssen. Vor diesem Hintergrund können veränderte rechtliche Anforderungen oder Festigung der Markpraxis oder Verwaltungspraxis oder in Bezug auf technische Verfügbarkeiten von Daten oder einheitlichen Prüfungsstandards zu veränderten methodischen Ansätzen oder Interpretation von Daten oder Schlussfolgerung führen, die mit der Festigung der Anwendungspraxis und des bautechnischen Fortschritts von der Gesellschaft erwartet werden.

Stand: 28. April 2025