



Erklärung der KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die KanAm Grund Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (»Gesellschaft«) veröffentlicht in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Sondervermögens LEADING CITIES INVEST die nachfolgende Erklärung zur Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Sinne von Art. 4 Abs. 1 lit. a) der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (»Offenlegungsverordnung« oder auch »Sustainable Finance Disclosure Regulation«, kurz: »SFDR«). Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind solche, die Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung betreffen (sog. »Principal Adverse Impacts / PAI«).

Der Gesellschaft ist es wichtig, dass sie als internationales Immobilienunternehmen einen positiven Beitrag für die Gesellschaft im Allgemeinen und die Anleger, Mitarbeiter und Geschäftspartner im Besonderen erbringt. Mehr als das gebietet es die treuhänderische Pflicht, für die verwalteten Immobilien alle notwendigen Maßnahmen zu ergreifen, um auch in Zukunft ihren Werterhalt zu sichern.

Innerhalb der Gesellschaft arbeitet seit Jahren ein Sustainability-Team aktiv an Strategie und Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele. Es besteht aus Mitgliedern der Geschäftsführung sowie Direktoren und Mitarbeitern aus allen Fachbereichen und genießt somit einen hohen Stellenwert innerhalb der Gesellschaft. Hinzu kommt, dass die Gesellschaft mit der Benennung einer zertifizierten Nachhaltigkeitsbeauftragten (SRI Advisor EBS – Socially Responsible Investments Advisor EBS) und einer Stellvertreterin (SRI Advisor EBS – Socially Responsible Investments Advisor EBS) einen wichtigen Ankerpunkt geschaffen hat, um die Nachhaltigkeitsziele zu definieren, zu steuern und voranzutreiben. Dazu gehört auch eine aktive Mitarbeit der Nachhaltigkeitsbeauftragten in den Arbeitskreisen des Branchenverbandes BVI.

Strategie zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen und Nachhaltigkeitsindikatoren

Zur Ermittlung der PAI ist es erforderlich, Feststellungen zu den nachstehend genannten Nachhaltigkeitsindikatoren zu treffen und diese zu gewichten. Dies erfolgt insbesondere anhand der Parameter Eintrittswahrscheinlichkeit, Auswirkungsgrad und Grad der Irreversibilität.

Zentraler Geschäftszweck der Gesellschaft ist die Erwirtschaftung langfristiger Erträge aus fondsbezogenen Immobilieninvestments. Die für Investitionen in Immobilien relevanten obligatorischen und optionalen Indikatoren ergeben sich aus konkretisierenden Rechtsakten (sog. »Regulatory Technical Standards«, kurz »RTS«). Dadurch erfolgt auf europäischer Ebene eine Ergänzung der Offenlegungsverordnung durch die Delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 6. April 2022, die allerdings erst mit Wirkung ab dem 1. Januar 2023 Anwendung findet. Aufgrund dessen werden die RTS im Rahmen dieser PAI-Richtlinie vorerst nicht umfassend berücksichtigt und dienen lediglich im Einzelfall als Indikation zur Konkretisierung der Vorgaben der Offenlegungsverordnung. Rechtzeitig vor Inkrafttreten der RTS wird die Gesellschaft erforderlichenfalls diese PAI-Richtlinie an die Anforderungen der dann verbindlichen RTS anpassen.

Für die Gesellschaft sind folgende Nachhaltigkeitsindikatoren nach den Vorgaben der RTS maßgeblich:

Nachhaltigkeitsindikatoren	Beschreibung
Fossile Brennstoffe (Pflichtindikator)	<p>Anteil der Investments in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Nicht erfasst ist der bloße Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung von Immobilien mit Wärme. Zudem ist die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z.B. Ölheizung) ausgenommen.</p> <p>Abzustellen ist zudem ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie vor Ort. Nicht zu einer Berücksichtigung führt es daher, wenn einzelne Mieter in einem Sektor tätig sind, in dem zwar mit fossilen Brennstoffen gearbeitet wird, in der konkreten Immobilie vor Ort aber keine fossilen Brennstoffe abgebaut, hergestellt, gelagert oder transportiert werden (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgasunternehmen).</p> <p>Zur Bewertung dieser Kategorie ermittelt die Gesellschaft anhand der Objektunterlagen auf Flächenbasis den Anteil der Investitionen in Immobilien, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben.</p>
Energieineffiziente Immobilienassets (Pflichtindikator)	<p>Anteil der Investitionen in energieineffiziente Immobilien.</p> <p>Hierunter fallen solche Immobilien, die – sofern vor dem 31. Dezember 2020 errichtet – einen Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse von C oder schlechter aufweisen bzw. – sofern nach dem 31. Dezember 2020 errichtet – deren Primärenergiebedarf nicht den Vorgaben an ein Niedrigstenergiegebäude genügt. Maßgeblich sind insoweit jeweils die aktuell geltenden nationalen gesetzlichen Vorgaben. Zur Ermittlung dieses Pflichtindikators summiert die Gesellschaft im ersten Schritt die Verkehrswerte derjenigen Immobilien, die als energieineffizient nach den o.g. Vorgaben einzugruppiert sind. Der so ermittelte Wert wird im zweiten Schritt durch die Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens geteilt, die grundsätzlich in den Anwendungsbereich der nationalen Bestimmungen über den Energieausweis des Niedrigstenergiegebäudes fallen; aktuell wird davon ausgegangen, dass dieser Anwendungsbereich für sämtliche Immobilien des verwalteten Sondervermögens gilt, sofern es sich nicht um unbebaute Grundstücke oder denkmalgeschützte Gebäude handelt. Immobilien in Deutschland sind derzeit als Niedrigstenergiegebäude einzustufen, sofern sie keinen höheren Energiebedarf als 40 kWh/(m²a) aufweist.</p> <p>Bei Gewerbeobjekten besteht die Besonderheit, dass die Energieausweise in Deutschland anders als bei Wohnimmobilien zum aktuellen Zeitpunkt keine Buchstaben-Skala für die Einordnung der Energieeffizienzklassen vorsehen. Zur Bewertung des Anteils energieineffizienter Gewerbeimmobilien ist daher eine Umrechnung der Energieausweise ohne Buchstaben-Skala erforderlich. Die Gesellschaft greift hierbei auf eine bewährte Umrechnungsmetrik technischer Dienstleister zurück. Entsprechendes gilt für Immobilien in Ländern, in denen keine Energieeffizienzklassen gelten, z.B. in Polen oder den USA. Bei mehreren Energieausweisen je Gebäude bzw. Wirtschaftseinheit erfolgt eine Aufteilung des Verkehrswertes anhand der Summe der Flächenangaben in den jeweiligen Energieausweisen.</p>
Intensität des Energieverbrauchs	<p>Energieverbrauch der von der Gesellschaft verwalteten Immobilien in kWh pro Quadratmeter.</p> <p>Dieser Indikator umfasst den im Rahmen der Verbrauchsdatenerfassung ausgewiesenen Energieverbrauch der von der Gesellschaft verwalteten Objekte.</p> <p>Eine genaue Vorgabe, nach welcher Flächendefinition (z.B. Nutzfläche, Bruttogeschossfläche) die maßgebliche Fläche zu ermitteln ist, gibt es auf EU-Ebene derzeit noch nicht. Die Gesellschaft geht bis auf Weiteres davon aus, dass die Energiebezugsfläche maßgeblich ist.</p>

Andere, für die Immobilienwirtschaft grundsätzlich ebenfalls relevante Indikatoren, wie z. B. der Ressourcenverbrauch für Neubauten und größere Renovierungsarbeiten, Abfall sowie Biodiversität, spielen für die Gesellschaft nur eine untergeordnete Rolle und wurden daher nicht als maßgebliche Indikatoren erachtet; nachteilige Auswirkungen auf diese Faktoren werden daher grundsätzlich nicht berücksichtigt.

Maßnahmen zum Umgang und zur Behebung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

Werden wesentliche nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, ist danach zu differenzieren, ob Investitionsentscheidungen im Rahmen des Erwerbs einer Immobilie oder des Bestandsmanagements getroffen werden.

Werden im Rahmen des Ankaufs durchzuführende ESG-Due-Diligence-PAI identifiziert, so richten sich die zu ergreifenden Maßnahmen insbesondere nach dem Grad der negativen Auswirkungen im Einzelfall und danach, inwieweit die identifizierten negativen Auswirkungen behoben werden können. Abhängig von dem jeweils relevanten PAI sind individuelle Maßnahmen zur Beschränkung oder Verminderung der negativen Auswirkungen zu treffen (z. B. Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz einer (Bestands-)Immobilie durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen). Sofern ein PAI von derart erheblicher Schwere ist, dass er nicht durch andere Maßnahmen beschränkt oder kompensiert werden kann, so steht er allerdings im Einzelfall dem Erwerb der Immobilie entgegen.

Die zu ergreifenden Maßnahmen im Rahmen des Bestandsmanagements reichen von Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bis hin zu einem Verkaufsprozess, sofern absehbar ist, dass eine Immobilie die Anforderungen an die PAI dauerhaft nicht erfüllt. Im Hinblick auf den Indikator »Nutzung von Immobilien im Zusammenhang mit fossilen Brennstoffen« ist geplant, die betroffenen Mieter in einer zentralen Datenbank zu kennzeichnen und dort u. a. die jeweiligen Jahres-Mieteinnahmen zu speichern.

Welche konkrete Maßnahme ergriffen wird, richtet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls.

Mitwirkungspolitik

Die Gesellschaft unterliegt nicht dem rechtlichen Anwendungsbereich des Artikels 3g der Richtlinie 2007/36/EG, sodass keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offengelegt werden.

Bezugnahme auf internationale Standards

Die Gesellschaft hat am 24. März 2020 die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren (Principles for Responsible Investment, kurz: PRI) unterzeichnet und ist Gründungsmitglied der Green Rating Alliance (kurz: GRA). Zudem beachtet sie Wohlverhaltensregeln des Bundesverbands Investment und Asset Management e. V. (BVI) vom 1. Juli 2019.

KanAm Grund
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Ein Unternehmen der KanAm Grund Group
OMNITURM | Große Gallusstraße 18
60312 Frankfurt am Main

T +49 69 710411-0
F +49 69 710411-100
www.kanam-grund.de
www.LCI-Fonds.de

Hinweis: Die regulatorischen Anforderungen an Inhalt und Darstellung nach der SFDR sind derzeit noch in der Entwicklung. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass infolge künftiger regulatorischer Entwicklungen eine Anpassung der von der Gesellschaft für das Sondervermögen verfolgten Artikel-8-Anlagestrategie erfolgen muss.