



# Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung

**von Produktinformationen für Finanzprodukte, mit denen ökologische oder soziale Merkmale beworben werden** gemäß Artikel 10 der Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung) und Artikel 24 bis 37 der delegierten Verordnung (EU) 2022/1288 (technische Regulierungsstandards)

Name des Produkts:

**ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus GmbH & Co. geschlossene Investment KG**  
(nachfolgend auch Finanzprodukt oder Investmentgesellschaft)

## Zusammenfassung

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

Dieses Finanzprodukt berücksichtigt ökologische Aspekte als Bestandteil der sog. ESG-Faktoren „Environmental, Social, Governance“ (Umwelt, Soziales, Unternehmensführung). Sukzessive werden die Objekte nach definierten ökologischen Aspekten aufgewertet mit dem Ziel, die Energieeffizienz der Immobilien zu verbessern und die Nutzung regenerativer Energiequellen zu fördern. Angestrebt und beworben werden dazu die Reduzierung des Energiebedarfs insgesamt und des Anteils fossiler Energieträger sowie daraus resultierend die mittelbare Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Gleichzeitig soll damit ein Beitrag geleistet werden zum UN-Nachhaltigkeitsziel „Maßnahmen zum Klimaschutz“. Die diesem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Anlagestrategie der Investmentgesellschaft ist der mittelbare oder unmittelbare Erwerb, die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und die Veräußerung noch nicht bestimmter Immobilien. Die Fondsgesellschaft beteiligt sich hierzu an Immobiliengesellschaften, welche die Anlageobjekte erwerben. Die Auswahl der Immobilieninvestitionen erfolgt unter Beachtung der in den Anlagebedingungen festgelegten Kriterien sowie der Berücksichtigung ökologischer Faktoren. Das Finanzprodukt investiert entsprechend seiner verbindlichen Anlagebedingungen direkt oder indirekt in Immobilien. Für die Kapitalverwaltungsgesellschaft spielen Maßnahmen einer guten Unternehmensführung eine wichtige Rolle, auch bei Investitionen in Immobiliengesellschaften. Im Rahmen der rechtlichen Due Diligence wird die Einhaltung fairer internationaler Standards in Bezug auf Menschenrechte, das Verbot von Zwangs- und Kinderarbeit und die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben im Bereich Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie der gesetzlichen Vorgaben zur maximalen Mietsteigerung beachtet.

Die Art der Vermögensgegenstände, in die die Gesellschaft investieren darf, sowie etwaige Techniken und Instrumente, von denen bei ihrer Verwaltung Gebrauch gemacht werden darf, ergeben sich aus den Anlagebedingungen (siehe Verkaufsprospekt, Anlagen, Seite 80 ff.). Die Gesellschaft darf bis zu 100% des investierten Kapitals in Sachwerte investieren. Darüber hinaus darf auch in Immobiliengesellschaften investiert werden. Nach Ablauf der Investitionsphase dürfen für Zwecke des Liquiditätsmanagements bis zu 25 % des investierten Kapitals in Wertpapiere gemäß § 193 KAGB, Geldmarktinstrumente gemäß § 194 KAGB und Bankguthaben gemäß § 195 KAGB investiert sein. Derivate dürfen nur zur Absicherung der von der Investmentgesellschaft gehaltenen Vermögensgegenstände gegen einen Wertverlust getätigt werden. Bei der Investition in Immobilien werden ökologische Merkmale bei der Auswahl und Aufwertung der Immobilien berücksichtigt. Das Finanzprodukt wird entsprechend der geplanten Investitionstätigkeit die unter c) genannten Nachhaltigkeitsindikatoren bestimmen. Das Finanzprodukt investiert entsprechend seiner verbindlichen Anlagebedingungen direkt oder indirekt in Immobilien. Es erfolgen keine Investitionen, die mit der EU-Taxonomie konform sind, auch nicht im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie. Der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten beträgt null.

Zur Erreichung der ökologischen Merkmale werden die für das Fondsprodukt bestimmten Nachhaltigkeitsindikatoren sowohl im Rahmen der Anlageentscheidung bzw. des Ankaufsprozesses als auch fortlaufend während der Investitionsphase überwacht und gesteuert sowie etwaige Risiken, die im Zusammenhang mit den Nachhaltigkeitsaspekten zur Umwelt stehen, berücksichtigt.

Der jeweilige energetische Zustand der Immobilienobjekte wird je nach Datenverfügbarkeit z.B. anhand von Mess-/Verbrauchswerten gemäß Abrechnung oder (digitaler) Verbrauchserfassung oder anhand von Energieausweisen erfasst. Zur Bewertung von Nachhaltigkeitsrisi-



ken werden vom Risikomanagement Risikoindikatoren (Key risk indicators) herangezogen. Die Risikoindikatoren können dabei quantitativer oder qualitativer Natur sein und orientieren sich an den ESG-Aspekten und dienen der Risikofrüherkennung und Risikomessung einschließlich angemessener Stresstests.

Als Datenquellen werden vorrangig Verbrauchswerte gemäß Abrechnungen oder digitaler Verbrauchserfassung herangezogen sowie – soweit vorhanden – Daten aus Energieausweisen, Förderanträgen (z.B. KfW-Förderung), ESG-Due Diligence (z.B. physische, transitorische Risiken). Bei unvollständigen oder nicht aktuellen Daten werden Vergleichswerte sowie etablierte Mess- oder Erfahrungswerte herangezogen. Die Daten werden elektronisch verarbeitet. Mit weiterer Sicherung der Datenqualität kann der Anteil der Schätzwerte sukzessive reduziert werden.

Es ist möglich, dass zur Bewertung des Grades der Erfüllung der ökologischen Merkmale erforderliche Daten nicht oder nicht vollständig verfügbar sind. Um etwaige Datenlücken überwinden zu können, werden – soweit verfügbar und vergleichbar – Vergleichswerte sowie etablierte Mess- bzw. Erfahrungswerte herangezogen, wodurch Abweichungen gegenüber realen Daten entstehen können. Das ökologische Merkmal kann auch gefördert werden, wenn die Datenquellen sich nicht auf die tatsächlichen Verbrauchsdaten beziehen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass eine zunächst angenommene Erfüllung der ökologischen Merkmale nachträglich korrigiert werden muss. Entsprechendes gilt auch für etwaige Beschränkungen hinsichtlich der Methoden für die Ermittlung der ökologischen Merkmale

Bei der Verwertung von Messdaten aus den Objekten sind Messungenauigkeiten und Abweichungen aufgrund extrinsischer Faktoren zu berücksichtigen.

Bei der Auswahl und der laufenden Überwachung der Anlagestrategie wird die Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns angewandt. Sowohl vor Ankauf der Immobilie als auch fortlaufend während der Investitionsphase werden im Rahmen einer ESG-Due Diligence der aktuelle Zustand der Immobilie erfasst sowie Verbesserungs- und Einsparpotential im Hinblick auf die unter c) (siehe oben) bestimmten Nachhaltigkeitsindikatoren aufgedeckt. Eine externe Kontrolle der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben erfolgt regelmäßig im Rahmen der Jahresabschlussprüfung durch Wirtschaftsprüfer und wird in den Jahresberichten der Investmentgesellschaft dokumentiert. Intern unterliegt die Wahrung der Sorgfaltspflichten regelmäßigen Überprüfungen des internen Kontrollsystems (z.B. Interne Revision) der die Investmentgesellschaft verwaltenden Kapitalverwaltungsgesellschaft.

Das Finanzprodukt investiert entsprechend seiner verbindlichen Anlagebedingungen direkt oder indirekt in Immobilien, so dass keine Mitwirkungspflicht definiert ist. Für die Kapitalverwaltungs-gesellschaft, die die Investmentgesellschaft verwaltet, spielen Maßnahmen einer guten Unternehmensführung jedoch eine wichtige Rolle, auch bei Investitionen in Immobiliengesellschaften. Im Rahmen der rechtlichen Due Diligence wird die Einhaltung fairer internationaler Standards in Bezug auf Menschenrechte, das Verbot von Zwangs- und Kinderarbeit und die Einhaltung gesetzlicher Vorgaben im Bereich Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie der gesetzlichen Vorgaben zur maximalen Mietsteigerung beachtet.

Ein Index als Referenzwert wurde nicht bestimmt.