

BNP Paribas MacStone – Informationen nach Art. 10 der Offenlegungs-Verordnung

A. Zum Hintergrund

Die Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Angaben im Finanzdienstleistungssektor ("Offenlegungs-Verordnung") zielt darauf ab, Anlegern mehr Transparenz über die Integration von Nachhaltigkeitsrisiken, über die Berücksichtigung nachteiliger Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und über die Förderung von Faktoren aus den Bereichen Umwelt („Environment“), Soziales („Social“) und Unternehmensführung („Governance“) (sog. "ESG-Faktoren“) zu bieten. Die Offenlegungs-Verordnung verlangt u.a. von Fondsmanagern spezifische ESG-bezogene Informationen für Investoren auf ihren Webseiten offenzulegen.

Die Offenlegungs-Verordnung wird auf europäischer Ebene durch die delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Europäischen Kommission vom 6. April 2022 (sog. regulatorische und technische Standards oder "RTS") ergänzt, die jedoch erst ab dem 1. Januar 2023 und damit noch nicht zum Zeitpunkt dieser Veröffentlichung Anwendung findet. Alle nachhaltigkeitsbezogenen Angaben in diesem Dokument beruhen daher ausschließlich auf den Vorgaben von Art. 10 der Offenlegungs-Verordnung. Die Angaben in diesem Dokument werden rechtzeitig vor Inkrafttreten der RTS an die Anforderungen der RTS angepasst werden.

B. Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegung BNP Paribas MacStone

Seit seiner Gründung im Jahr 2020 hat der Investmentfonds BNP Paribas MacStone seiner Anlage- und Managementpolitik eine verantwortungsvolle Ausrichtung gegeben. Im Jahr 2021 entschied sich das Fondsmanagement, bestimmte ESG-Kriterien in seine Anlage- und Immobilienverwaltungspolitik zu integrieren, um einerseits sein Engagement zu formalisieren und andererseits auf einen kohärenten Ansatz in Bezug auf Finanz- und Immobilienfragen zu reagieren. Unter ESG-Kriterien werden Belange aus den Bereichen Umwelt (Environment), Soziales (Social) und Unternehmensführung (Governance) zusammengefasst.

Daher wird das Fondsmanagement seine Investitionsentscheidung einerseits aufgrund der wesentlichen Merkmale der betroffenen Liegenschaft wie ihre Positionierung im Markt, ihre Fähigkeit, langfristig Einkommen zu generieren und ihr Entwicklungspotential und andererseits auf Grundlage ihrer Qualität in Hinblick auf die ESG-Kriterien treffen.

Insbesondere ökologische Überlegungen werden ein integraler Bestandteil der Investitionsentscheidungen sein. Das Fondsmanagement unterstützt diesen ESG-Ansatz in allen Phasen der Verwaltung des Immobilienvermögens: während des Erwerbs, während der Bewirtschaftung und bei der Veräußerung.

Vorrangiges Ziel der Berücksichtigung der ESG-Kriterien in der Strategie des Immobiliensondervermögens BNP Paribas MacStone ist die erfolgreiche Herstellung der Verbindung zwischen einem energieeffizienten Gebäude, der Effizienz der technischen Ausstattung sowie der Verwendung umweltfreundlicher Ressourcen, Materialien und Produkte.

Daher hat sich das Fondsmanagement dazu entschieden, den Fokus auf die Optimierung und Dokumentation der ökologischen Komponente zu legen.

C. Kein nachhaltiges Anlageziel

Gemäß der Offenlegungs-Verordnung ist eine nachhaltige Investition eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels beiträgt, gemessen beispielsweise an Schlüsselindikatoren für Ressourceneffizienz bei der Nutzung von Energie, erneuerbarer Energie, Rohstoffen, Wasser und Boden, für die Abfallerzeugung und zu Treibhausgasemissionen oder für die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und die Kreislaufwirtschaft, oder eine Investition in eine wirtschaftliche Tätigkeit, die zur Erreichung eines sozialen Ziels beiträgt, insbesondere eine Investition, die zur Bekämpfung von Ungleichheit beiträgt oder den sozialen Zusammenhalt, die soziale Integration und die Arbeitsbeziehungen fördert, oder eine Investition in Humankapital oder zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen, vorausgesetzt, dass diese Investitionen keines dieser Ziele erheblich beeinträchtigen und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden, insbesondere bei soliden Managementstrukturen, den Beziehungen zu den Arbeitnehmern, der Vergütung von Mitarbeitern sowie der Einhaltung der Steuervorschriften („**nachhaltige Investitionen**“).

Der BNP Paribas MacStone strebt zum aktuellen Zeitpunkt keine nachhaltigen Investitionen an; er berücksichtigt jedoch ökologische Merkmale im Rahmen seiner Anlagestrategie.

D. Berücksichtigung ökologischer Merkmale im Rahmen der Anlagestrategie des Fonds

Das Fondsmanagement investiert fortlaufend bis zu 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des BNP Paribas MacStone in Immobilien, die die vom Fondsmanagement für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale. Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Die ökologischen Merkmale werden sowohl im Rahmen eines Ankaufs als auch bei der fortlaufenden Verwaltung von Immobilien und Immobilien-Gesellschaften berücksichtigt. Dies erfolgt auf Basis eines vom Fondsmanagement entwickelten Analyse-Tools, dem sogenannten „ESG-Grid“.

E. ESG-Grid als Bewertungsmodell für die ökologischen Merkmale

Das ESG-Grid umfasst insgesamt fünf Hauptkategorien in dem Segment Umwelt, die jeweils über mehrere Sub-Kriterien operationalisiert werden (siehe Tabelle unten). Aus der Summe der für die Sub-Kriterien erzielten Punkte ergibt sich eine Punktzahl für die jeweilige Hauptkategorie. Der individuelle Punktwert je Immobilie errechnet sich dann aus den gewichteten

Summenwerten über alle Kategorien hinweg, wobei der Punktwert mindestens 0 und maximal 100 beträgt.¹

HAUPTKATEGORIE	SUB-KRITERIEN
Energie, Kohlenstoff, Treibhausgase	Wärmedämmung des Gebäudes (Wände, Fenster, Dach) Technische Systeme (Heizung, Lüftung, Klimatisierung, Beleuchtung) Kühlmittel, Treibhauspotential Wartung der technischen Ausstattung Verbrauchsüberwachung, Überprüfung der Energieeinsparungen Verbrauchshistorie Tatsächliche Energieeinsparungen Zähler für Energieverbräuche Berichte zum Energieverbrauch Erneuerbare Energien
Verschmutzung	Boden- und Grundwasserschutz (Ausschlusskriterien) Boden- und Grundwasserschutz (basierend auf ESA Phase I & II) Vorkommen von Materialien mit Asbest (Ausschlusskriterium) Asbest / mögliche Maßnahmen Vorkommen von Bleifarbe (Ausschlusskriterium) Blei / mögliche Maßnahmen
Wassermanagement	Funktion der bestehenden Rohrleitungen/ Installationen vorhandene Wasserzähler Nutzung von Regenwasser Wasserverlust
Abfallmanagement	Raum zum Trennen und Aufbewahren von Abfallstoffen Sammelstellen für getrennte Abfälle beim Verbraucher (Gewerbe) Raum zum Aufbewahren von Abfallstoffen (Gebäudeinstandhaltung) Abfallsammelkreislauf getrennt von der sonstigen Gebäudenutzung Zusätzlicher Rahmen für die Begrenzung der Abfallmenge/Recycling
Umweltlabel/-zertifikat	Umweltzertifizierung des Gebäudes

Dabei zielen die unter der Hauptkategorie „**Energie, Kohlenstoff, Treibhausgase**“ zusammengefassten Sub-Kriterien insbesondere auf die Energiebilanz bzw. die mögliche Klimaschädlichkeit einer Immobilie ab. Die Aspekte Zähler/Zwischenzähler, Verbrauchsüberwachung und Verbrauchshistorie stellen diesbezüglich die Voraussetzung zur effizienten Messung und damit Analyse der Gebäudeverbräuche dar. Der Status Quo der baulichen Standards wird v.a. über die Qualität und das Alter der Gebäudeisolierung, die Energieeffizienz der technischen Systeme, die Emission von Treibhausgasen bei der Gebäudekühlung (festgelegte Grenzwerte) sowie das Vorhandensein von erneuerbaren Energien am Gebäude (u.a. Photovoltaik, Solarthermie) erfasst. Zudem wird das aktuelle Gebäudemanagement bewertet: die Wartung technischer Anlagen, das Vorhandensein von Energieanalysen/-berichten mit entsprechenden Handlungsempfehlungen sowie erfolgte Energieeinsparungen im Vergleich zu Referenzwerten. Dementsprechend bestehen mögliche Maßnahmen zur Gebäudeoptimierung hinsichtlich der Energiebilanz bzw. der möglichen Klimaschädlichkeit einer Immobilie auf allen Ebenen: Schaffung der Voraussetzungen zur effizienten Messung und damit Analyse sowie konkrete Umsetzung zur Energieoptimierung durch Wartung, Rahmenkonzepte, bauliche Maßnahmen oder Einsatz von erneuerbaren Energien.

Die Hauptkategorie „**Wassermanagement**“ betrachtet die Qualität und den Zustand der Installationen, das Vorhandensein von Wasserzählern/Zwischenzählern, die Nutzung von Regenwasser für Bewässerung sowie das Vorhandensein eines automatisierten Kontrollsystems zur Identifikation von Wasserverlust. Somit beinhalten mögliche Maßnahmen beispielsweise

¹ Der Kriterienkatalog des ESG-Grid kann von dem Fondsmanagement an sich weiter entwickelnde Marktstandards angepasst werden.

Investitionen in zusätzliche Wasserzähler oder die Gebäudeausstattung, um entweder die Grundlage für eine Verbrauchsanalyse/ -überwachung zu legen oder daran anknüpfend den Wasserverbrauch zu optimieren.

Die Hauptkategorie „**Abfallmanagement**“ bewertet die bestehende Infrastruktur zur Mülltrennung (Raum mit entsprechender Ausstattung zur Mülltrennung, Sammelstellen zur Mülltrennung v.a. bei gewerblicher Nutzung, Raum zum Aufbewahren von Abfallstoffen, die mit der Gebäudeinstandhaltung zusammenhängen, wie u.a. Lampen, Filter), wobei der Abfallsammelkreislauf ohne negative Auswirkung auf die eigentliche Gebäudenutzung sein sollte und die Konzepte zur Müllbegrenzung bzw. Kompostierung. Somit können Verbesserungsmaßnahmen sowohl bei der Erstellung von Konzepten und entsprechender Aufklärung der Mieter als auch bei baulichen Maßnahmen (z.B. Schaffung/ Einrichtung von Räumen, Entsorgungsschächten) ansetzen.

Zudem wird im ESG-Grid noch berücksichtigt, ob eine „**Umweltzertifizierung**“ nach BREEAM In-Use, LEED Ebom oder vergleichbar vorliegt; eine geeignete Verbesserungsmaßnahme wäre dementsprechend die Vorbereitung und Durchführung einer Umweltzertifizierung.

F. Angaben zu den Methoden zur Bewertung, Messung und Überwachung der ökologischen Merkmale

Die Datenerhebung und Befüllung des ESG-Grids erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Fondsverwalter durch einen unabhängigen externen Dienstleister, der zudem auch einen Maßnahmenkatalog erarbeitet, mit Hilfe dessen der Punktwert der jeweiligen Immobilie im Rahmen der Bewirtschaftungsphase verbessert werden kann. Maßnahmen können dabei bei sämtlichen Sub-Kriterien ansetzen.

Anlageziel des BNP Paribas MacStone ist es, dass laufend bis zu 40 % des Gesamtwertes aller vom Sondervermögen gehaltenen Immobilien und Immobilien-Gesellschaften einen Punktwert von mindestens 65/100 nach dem ESG-Grid erlangen, ungeachtet dessen, in welchen Kategorien die Punkte jeweils erzielt werden. Für Immobilien mit einem Punktwert größer als 65/100 ist die Zielsetzung, den Punktwert der gehaltenen Immobilien mindestens beizubehalten, unabhängig davon ob der Punktwert bereits beim Ankauf oder durch Umsetzung entsprechender Maßnahmen erreicht wurde.

Im Verlauf eines Ankaufsprozesses wird die zu erwerbende Immobilie (direkt oder indirekt über eine Immobilien-Gesellschaft) mittels des ESG-Grids bewertet. Bestandsimmobilien werden in regelmäßigen Abständen von jeweils 3 Jahren fortlaufend durch einen unabhängigen externen Dienstleister bewertet.

Für Bestandsimmobilien mit einem Punktwert zwischen 25/100 und 65/100 verfolgt der Fonds einen "Best-in-Progress"-Ansatz, d.h. bei Ankauf wird ein 3-Jahres-Aktionsplan auf Basis des vom externen Dienstleister definierten Maßnahmenkatalogs oder weiterer vom Fondsmanagement identifizierter geeigneter Maßnahmen erarbeitet, um deren Punktwert zu verbessern. Nach Ablauf dieses 3-Jahres-Zeitraums erfolgt durch einen unabhängigen externen Dienstleister eine erneute Bewertung sowie eine Aktualisierung des Aktionsplans.

Im Rahmen der ganzheitlichen Portfoliostudie wird eine ESG-Roadmap für jeden Vermögenswert erstellt. Diese beinhaltet u.a. einen Dreijahres-Aktionsplan mit abgeschlossenen und künftigen Maßnahmen in allen drei ESG-Kategorien. Diese Roadmap wird einmal jährlich überprüft.

G. Datenquellen

Bei der Beurteilung der Eignung einer Immobilie im Rahmen des vorgenannten ESG-Grids zieht das Fondsmanagement eigene Rechercheergebnissen von Mitarbeitern sowie Informationen und Daten externer Anbieter heran. Es wird insofern auf eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen zurückgegriffen.

Bei der (internen) Datenbeschaffung sowie der Auswahl der externen Anbieter geht das Fondsmanagement mit der größtmöglichen Sorgfalt vor. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten der externen Anbieter wird jedoch keine Gewährleistung übernommen; vielmehr kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Daten und Informationen der externen Anbieter im Einzelfall unvollständig oder unrichtig sind (z.B. weil sie auf falschen Annahmen beruhen).

H. Weitergehende Informationen

Weitergehende Informationen werden auf der Internetseite des Sondervermögens www.reim.bnpparibas.de und im Rahmen der Jahresberichtserstattung offengelegt.