

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Version 1.0

Stand: 28. April 2025

Finanzmarktteilnehmer: FOM Invest GmbH, LEI: 5299006DP7ZAMAABPJ84

Zusammenfassung

Die FOM Invest GmbH (nachfolgend FOM Invest) berücksichtigt als Kapitalverwaltungsgesellschaft in der Anlagenklasse Immobilien die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und hat dafür interne Strategien eingerichtet. Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren der FOM Invest bei Immobilieninvestitionen in den durch sie verwalteten Alternativen Investmentvermögen („AIF“). In der Anlagenklasse erneuerbare Energien berücksichtigt die FOM Invest derzeit noch keine wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024. Sie wird erstmalig abgegeben.

Als Nachhaltigkeitsfaktoren im regulatorischen Sinne gelten Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Nachteilige Auswirkungen auf diese Nachhaltigkeitsfaktoren – auch bezeichnet als *Principal Adverse Impact* („PAI“) – werden mittels sog. Indikatoren (auch PAI-Indikatoren genannt) gemessen. Nachfolgend werden die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren der AIFs, welche durch die FOM Invest in der Anlageklasse Immobilien verwaltet werden, dargelegt sowie die Strategien zur Feststellung und Gewichtung dieser beschrieben.

Da sich die vorliegende Erklärung ausschließlich auf die in der Anlageklasse Immobilien verwaltet Investmentvermögen bezieht, wurden daher die anlageklassenspezifischen Pflichtindikatoren bzgl. „fossile Brennstoffe“ und „Energieeffizienz“ sowie der anlageklassenspezifische Wahlindikator „Biodiversität“ berücksichtigt. Für diese Indikatoren wird in der vorliegenden Erklärung über die nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren im Bezugszeitraum berichtet und es werden Erläuterungen zur Ermittlung und Bewertung dieser nachteiligen Auswirkungen zur Verfügung gestellt.

Die englischsprachige Fassung der Erklärung der FOM Invest zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren finden Sie auf unserer englischsprachigen Website.

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren					
Indikatoren für Investitionen in Immobilien					
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum	
KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN					
Fossile Brennstoffe	17. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	0,0 %	<p>Für den Indikator „Fossile Brennstoffe“ waren 100% der von der FOM Invest getätigten Investitionen in Immobilien anwendbar.</p> <p>Zur Ermittlung des Anteils der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, bestand eine Datenabdeckung von 100%.</p>	Die FOM Invest tätigt grundsätzlich keine Investitionen in Immobilien, die der Gewinnung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung fossiler Brennstoffe dienen. Investitionen in Immobilien, die einem anderen Hauptzweck dienen und die in untergeordnetem Umfang zusätzlich der Gewinnung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen

					dienen, können ggf. in Einzelfällen erlaubt sein.
Energieeffizienz	18. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	100,0 %	<p>Im Zusammenhang mit dem Indikator „Energieeffizienz“ werden die Begriffe Niedrigstenergiegebäude (NZEB), Primärenergiebedarf (PED) und Ausweis über die Gesamtenergieeffizienz (EPC) in ihrer Bedeutung gemäß Artikel 2 Nummer 2, 5, und 12 der Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates verwendet.</p> <p>Der Indikator ist für alle Immobilien anwendbar, welche den EPC – und NZEB – Vorschriften unterliegen oder für die freiwillig ein Energieausweis erstellt wurde.</p> <p>Zur Ermittlung des Anteils der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz bestand eine Datenabdeckung von 100,0 %.</p> <p>Eine schlechte Energieeffizienz liegt vor, wenn das Objekt ein EPC-Rating (Ausweis über die</p>	<p>Die FOM Invest tätigt auch Investitionen in weniger energieeffiziente Immobilien. Die FOM Invest prüft, ob diese Immobilien durch geeignete Maßnahmen bezüglich ihrer Energieeffizienz kurz- bis mittelfristig maßgeblich verbessert werden können. In diesem Zusammenhang hat die FOM Invest Verfahren zur Erfassung und Bewertung der Auswirkungen im Ankaufs- und Investitionsprozess sowie im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung implementiert. Die FOM Invest überwacht daher regelmäßig die Energieeffizienz der von ihr verwalteten Immobilien und wirkt, wo notwendig oder möglich, aktiv auf eine Verbesserung hin.</p>

				<p>Gesamtenergieeffizienz) von C oder schlechter ausweist.</p> <p>Energieausweise ohne Buchstaben-Klassifizierung (dies gilt in Deutschland bei Nicht-Wohngebäuden) wurden anhand der im Energieausweis enthaltenen Energieinformationen in eine Buchstaben-Klassifizierung anhand eines in der Fondsbranche allgemein verbreiteten Best Effort Ansatzes umgerechnet. Dieser Ansatz folgt der Vorgehensweise in deutschen Energieausweisen für Wohngebäude, bei welchen die Effizienzklasseneinteilung in den Farbskalen anhand des Endenergiebedarfs oder -verbrauchs vorgenommen wird. Somit erfolgt die Einordnung in die Effizienzklassen bei Nicht-Wohngebäuden anhand des Primärenergiebedarfs (bei Energiebedarfsausweisen) oder anhand der im Energieausweis dargestellten Endenergieverbräuche (bei Energieverbrauchsausweisen)</p>	<p>Durch zusätzliche Investitionen in Immobilien mit besserer Energieeffizienz strebt die FOM Invest für den nächsten Bezugszeitraum eine Verbesserung der Auswirkungen gegenüber der aktuellen Bezugszeitraums an.</p>
--	--	--	--	--	---

				<p>analog zum Energieausweis von Wohngebäuden. Die Einordnung erfolgt hierbei prozentual gemäß der in der Anlage 10 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) angegebenen Effizienzklassengrenzwerte für Wohngebäude und anhand der auf den Energieausweisen dargestellten Maximalwerte für den Primärenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch. Ein Gebäude wird dann als energieeffizient eingestuft, wenn sein Primärenergiebedarf bzw. Endenergieverbrauch innerhalb der ersten 30% der angegebenen Maximalwerte liegt.</p>	
--	--	--	--	---	--

Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren						
	ZUSÄTZLICHE KLIMAINDIKATOREN UND ANDERE UMWELTBEZOGENE INDIKATOREN					KLIMAINDIKATOREN
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2024	Erläuterungen	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum		
Biodiversität	22. Verbauung	Anteil der nicht begrünter Fläche (nicht begrünete Flächen am Boden sowie auf Dächern, Terrassen und Wänden) im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen	92,6%	<p>Für den Indikator „Biodiversität“ waren 100% der von der FOM Invest getätigten Investitionen in Immobilien anwendbar.</p> <p>Zur Ermittlung des Anteils der der nicht begrünter Flächen bestand eine Datenabdeckung von 100,0 %. Hierbei bestanden die Datengrundlagen sowohl aus tatsächlichen Werten (Quadratmeterangaben gemäß Eintragung im Grundbuch) als auch auf Grundlage geschätzter Werte (Flächenberechnungen mit Hilfe von Satelliten-Bildern der Objekte).</p>	<p>Die FOM Invest integriert Biodiversitätsstrategien, um die Standortattraktivität zu steigern.</p> <p>Eine Bestandanalyse bildet die Grundlage für die (Weiter-)Entwicklung eines objektbezogenen Begrünungskonzepts. Die Begrünungskonzepte sehen die Begrünung von Dachflächen, Fassaden und Böden vor. Die Begrünungskonzepte werden unter Berücksichtigung limitierender Faktoren (wie z.B. Statik des Gebäudes, baurechtliche Restriktionen,</p>	

					<p>geografischer Standort, Budget) auf Einzelobjektebene entwickelt. Diese Maßnahmen liefern einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Senkung des Energieverbrauchs und schaffen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Darüber hinaus tragen sie zur Wertsteigerung der jeweiligen Immobilie bei.</p> <p>Die objektbezogenen Begrünungskonzepte werden regelmäßig überprüft und weiterentwickelt.</p>
--	--	--	--	--	---

Die Werte in der Spalte „Auswirkungen 2024“ stellen einen Durchschnittswert der Auswirkungen am 31. März, 30. Juni, 30. September und 31. Dezember dar.

Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Als Nachhaltigkeitsfaktoren im regulatorischen Sinne gelten Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Nachteilige Auswirkungen auf diese Nachhaltigkeitsfaktoren – auch bezeichnet als Principal Adverse Impact („PAI“) – werden mittels sog. Indikatoren (auch PAI-Indikatoren genannt) gemessen.

Zusätzlich zu den beiden Pflichtindikatoren „Fossile Brennstoffe“ mit der Messgröße des Engagements in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien bzw. „Energieeffizienz“ mit der Messgröße des Engagements in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz hat die FOM Invest den Wahlindikator „Biodiversität“ in Hinblick auf Verbauung ausgewählt. Die Messgröße des Wahlindikators ist definiert als „Anteil der nicht begrünt

Flächen (nicht begrünte Boden-, Dach-, Terrassen- und Wandflächen) an der Gesamtfläche der Anlage“. Die Auswahl des Wahlindikators erfolgte seitens der FOM Invest vor dem Hintergrund von Relevanz für Umweltaspekte sowie des Optimierungspotenzials:

- Die Flächen der Bestandsimmobilien in den Investmentvermögen weisen einen hohen Versiegelungsgrad z.B. durch Parkplatzflächen auf. Hieraus ergibt sich ein Potenzial zur Reduzierung des Anteils versiegelter Flächen.
- Aufgrund des hohen Anteils an Flachdächern bei den Bestandsimmobilien ergibt sich die Möglichkeit der Dachbegrünung, die bei einigen Objekten bereits vorhanden ist.
- Der Indikator lässt sich verlässlich messen.
- Verbesserungen dieses Indikators, wie die Verminderung von versiegelter Fläche und die Erweiterung der Begrünung, haben für die Biodiversität einen hohen Einfluss.

Der Themenkomplex „Biodiversität“ spielt eine zentrale Rolle, da Investitionsentscheidungen im Immobiliensektor erhebliche Auswirkungen auf die Artenvielfalt, Ökosysteme und das Stadtklima haben können. Ihre zunehmende Bedeutung wird auch durch globale Nachhaltigkeitsbewertungen unterstrichen, die die Integration von Biodiversitätsaspekten als entscheidenden Faktor für nachhaltige und zukunftsfähige Investitionen hervorheben. Durch die Integration von Biodiversitätsstrategien beabsichtigt die FOM Invest daher langfristig von einer höheren Standortattraktivität, geringeren Betriebskosten und einer besseren Anpassung an regulatorische Anforderungen zu profitieren.

Die Bewertung und Feststellung der aktuell für die FOM Invest relevanten Indikatoren „Fossile Brennstoffe“, „Energieeffizienz“ sowie „Biodiversität“ erfolgt anhand verfügbarer Datenquellen, hierzu zählen insb. objektspezifische Angaben aus z.B. notariell beurkundeten Kaufverträgen oder Energiebedarfsausweisen bzw. -verbrauchsausweisen. Derzeit nicht (exakt) verfügbare Datenpunkte werden durch Schätzungen bzw. Hochrechnungen ergänzt. Hierdurch kann es zu Ungenauigkeiten und Abweichungen von den tatsächlichen Werten kommen. Der Anteil geschätzter bzw. hochgerechneter Daten betrifft nur die Indikatoren „Energieeffizienz“ (bzgl. der Einordnung der Effizienzklassen bei Nicht-Wohngebäuden anhand eines Best Effort-Ansatzes analog zum Energieausweis von Wohngebäuden) und „Biodiversität“ (bzgl. der Abschätzung von Flächenmaßen mit Hilfe von Satelliten-Bildern der Objekte). FOM Invest wird sich unter dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit stets darum bemühen, fehlende Daten zu beschaffen bzw. die Methoden zur Schätzung bzw. Hochrechnung wenn möglich zu verbessern, um hierdurch künftig noch präzisere Werte ausweisen zu können.

Die Geschäftsführung der FOM Invest ist für die Einrichtung von Strategien zur Einbeziehung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren verantwortlich. Für die Umsetzung von Anlagestrategien im Bereich Immobilien ist das jeweilige Portfoliomangement-Team der FOM Invest zuständig. Sofern erforderlich, unterstützt der ESG-Beauftragte der FOM Invest, der organisatorisch dem Fachbereich „Risikomanagement, Informationssicherheit & ESG“ zugeordnet ist. Die Strategie zur Feststellung und Gewichtung der Strategien zur Einbeziehung von nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren wurde am 17. März 2025 durch die Geschäftsführung der FOM Invest genehmigt. Die Strategie wird mindestens jährlich überprüft.

Mitwirkungspolitik

Die FOM Invest investiert im Rahmen ihres Geschäftsmodells nicht in Aktiengesellschaften, deren Aktien zum Handel an einem geregelten Markt in der Europäischen Union zugelassen sind. Die Pflicht zur Darstellung der Mitwirkungspolitik gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG (sog. „Aktionärsrechterichtlinie“) ist für die FOM Invest daher nicht einschlägig.

Bezugnahme auf international anerkannte Standards

Die FOM Invest hat gegenwärtig zwar keine freiwilligen Nachhaltigkeitsstandards formal anerkannt, jedoch leitet sie ihr Handeln im Sinne der nachhaltigen Bewirtschaftung und Projektierung von Immobilien von verschiedenen internationalen und nationalen Standards und Initiativen ab.

Historischer Vergleich

Ein historischer Vergleich kann erst ab dem zweiten Berichtsjahr dargestellt werden.