

Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Name des Produkts: PATRIZIA GrundInvest
Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene
Investment-KG

Unternehmenskennung (LEI-Code):
3912000EZ57GHLQCZ516

Eine nachhaltige Investition ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die EU-Taxonomie ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

Ökologische und/oder soziale Merkmale

Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?



Ja



Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: __%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __%

Es wurden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es % an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt**.



Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?

Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

Die Fondsgesellschaft berücksichtigt ökologische, soziale Aspekte und Aspekte der Unternehmensführung („ESG“-Aspekte, wobei „E“ für ökologisch (engl.: environmental), „S“ für sozial (engl.: social) und „G“ für Unternehmensführung (engl.: „governance“) steht), hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel.

Die von dieser Fondsgesellschaft geförderten ESG-Merkmale umfassen eine Vielzahl von Faktoren. Darunter fallen die technischen Aspekte eines Gebäudes und das Einsparungspotential hinsichtlich des Energie-, Wasser- und Abfallverbrauches, die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen eines Gebäudes und seines Betriebs auf die lokale Bevölkerung und Umgebung sowie die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen, die in diesen Gebäuden arbeiten, einkaufen oder leben.

Nachhaltigkeitsindikatoren werden dazu genutzt, den Grad der Erreichung der durch den Fonds geförderten Umweltziele zu messen. Diese werden sowohl während der Due Diligence im Investmentprozess als auch während der Haltephase bewertet. Zu den relevanten Indikatoren, die als Mindeststandard in der regelmäßigen Berichterstattung offengelegt werden, zählen:

- Energieeffizienz mit dem Ziel den Energieverbrauch zu optimieren
- CO₂-Fußabdruck mit dem Ziel den CO₂-Ausstoß zu optimieren
- Einbeziehung der Stakeholder mit dem Ziel Green-Leases mit den Mietern abzuschließen

Es wurden keine Derivate zur Erfüllung von ökologischen oder sozialen Merkmalen eingesetzt.

● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Nachhaltigkeitsindikatoren	2023
Energieeffizienz mit dem Ziel den Energieverbrauch zu optimieren	Stromverbrauch: 959.920,42 kWh Wärmeverbrauch: 4.442.120,00 kWh Wasserverbrauch: 6.696,85 m ³
CO ₂ -Fußabdruck mit dem Ziel den CO ₂ -Ausstoß zu optimieren	Keine Messung möglich
Einbeziehung der Stakeholder mit dem Ziel Green-Leases mit den Mietern abzuschließen	2 Green-Lease-Mietverträge, davon ein Neuabschluss mit Mieter Celonic und eine Mietvertragsanpassung bei dem Mieter Volume Graphics

● **... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?**

Nachhaltigkeitsindikatoren	2022
Energieeffizienz mit dem Ziel den Energieverbrauch zu optimieren	Stromverbrauch: 649.786,16 kWh Wärmeverbrauch: 4.412.230,00 kWh Wasserverbrauch: 7.445,77 m ³
CO ₂ -Fußabdruck mit dem Ziel den CO ₂ -Ausstoß zu optimieren	Keine Messung möglich
Einbeziehung der Stakeholder mit dem Ziel Green-Leases mit den Mietern abzuschließen	1 Green-Lease-Mietvertrag, davon 1 Neuabschluss mit dem Mieter Copresence GmbH

- **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Der Fonds berücksichtigt zwar Nachhaltigkeitsfaktoren im Anlageprozess und fördert die hier genannten ökologischen und/oder sozialen Merkmale, beabsichtigt aber nicht, nachhaltige Anlagen im oben definierten Sinne zu tätigen.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.

Die Investitionen, die diesem Finanzprodukt zugrunde liegen, berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten.



Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Meßgröße	Auswirkungen (aktueller Zeitraum)	Auswirkungen (vorheriger Zeitraum)	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Fossile Brennstoffe – Engagement in fossile Brennstoffe durch Investition in Immobilien	Anteil der Investition in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen (in %)	0	0	Kein Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in die Immobilie	Weiterhin kein Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in die Immobilie
Energieeffizienz – Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (in %)	100	100	Das Gebäude weist einen sehr hohen Heizenergieverbrauchswert auf	Ein Energieaudit soll in 2024 durchgeführt werden

Energieverbrauch	Energieverbrauch der Immobilien in GWh/m ²	Strom:	Strom:
		0,00004	0,00002
		Wärme:	Wärme:
		0,00017	0,00017



Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel.

Größe Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
69115 Heidelberg Speyerer Straße 4 u. 6	Immobilien	99,998	Deutschland



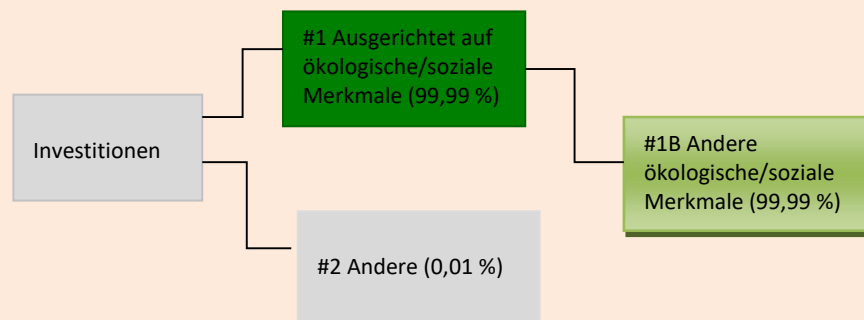
Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Für den Fonds wird eine Immobilieninvestition getätigt unter der Berücksichtigung von Unterkategorie „#1 auf E/S-Merkmale ausgerichtet“. Zudem gehört die Anlage liquider Mittel zur Anlagestrategie, die in die Unterkategorie „#2 Sonstige“ fällt.



Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zu Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Es handelt sich um eine mittelbare Investition in eine Immobilie und somit den Immobiliensektor.

Im Geschäftsjahr wurde in keine Sektoren und Teilspektoren der Wirtschaft, die Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb, einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen erzielen, investiert.

Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Es wurden keine entsprechenden Investitionen von der Fondsgesellschaft vorgenommen.

Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?

- Ja:
- In fossiles Gas In Kernenergie
- Nein

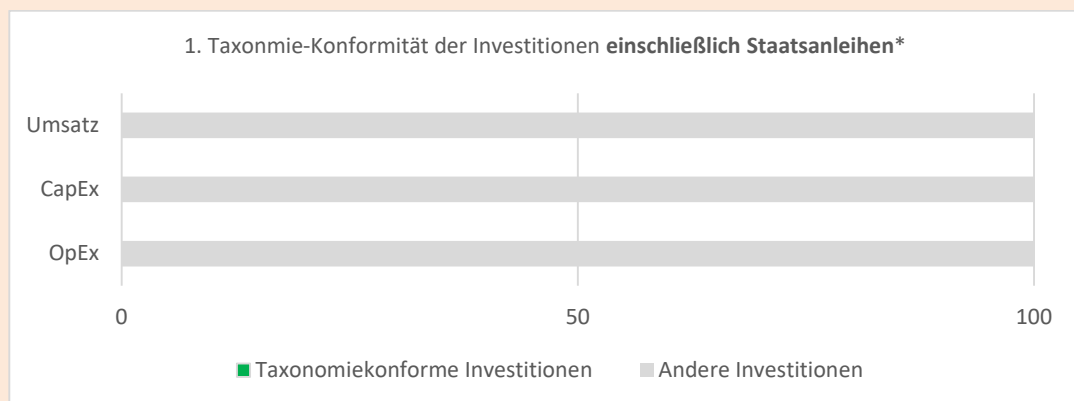
Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen

- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

Die nachstehende Grafik zeigen den **Prozentsatz** der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen.



* Für die Zwecke dieser Grafik umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

- **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

n.a.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**.



- **Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?**

Es wurden keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



- **Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

Es wurden keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



- **Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?**

Der Anteil der vom Fonds gehaltenen Anlagen, die als "#2 Andere Investitionen" bezeichnet werden, umfasst alle liquiden Mittel, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Fonds aufrecht zu erhalten, sonstige Vermögensgegenstände sowie alle Immobilien, die derzeit nicht die vom Fonds geförderten ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllen.

Alle Vermögenswerte unterliegen den Anforderungen der PATRIZIA-Richtlinien, die eine zuverlässige Unternehmensführung vorschreiben und die Berücksichtigung ökologischer und sozialer Faktoren im Entscheidungsprozess für Investitionen fordern. So werden beispielsweise potenzielle Investitionen einem Negativ-Screening unterzogen und es wird eine ESG-Due Diligence durchgeführt, um die Ausprägung einer Reihe von ökologischen und sozialen Faktoren zu bewerten.

Grundsätzlich müssen sich alle Dienstleistungspartner an einen Verhaltenskodex für Lieferanten halten und geeignete Verfahren einführen, um die Konformität mit diesem Kodex aufrechtzuerhalten, der Anforderungen an den Schutz der Umwelt, den Schutz von Menschen, die Einhaltung von Vorschriften und ethischen Grundsätzen enthält. Er schreibt Verhaltensweisen vor, die mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen, den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte übereinstimmen. Hierzu zählen auch die Grundsätze und Rechte, die in den acht grundlegenden Festlegungen der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit zu finden sind, sowie die Internationale Menschenrechtskonvention.



Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Im Fondsgeschäftsjahr 2023 die komplette Tiefgarage (1. und 2. UG) sowie der Eingangsbereich auf LED-Leuchtmittel umgerüstet. Zusätzlich ist die Beleuchtung in der Tiefgarage sowie die Außenbeleuchtung und die Werbeschilder zeitgesteuert. Die Treppenhäuser inkl. Nottreppenhäuser werden über Bewegungsmelder gesteuert.

Weiter wurde für das Objekt des Fonds eine CRREM Analyse durchgeführt. Der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) ist ein Bewertungstool, das den energetischen Status- Quo von Immobilien ($\text{kWh/m}^2\text{a}$ und $\text{kgCO}_2\text{äq/m}^2\text{a}$) misst und den Zeitpunkt des Überschreitens des Maximalwertes nach dem Pariser Klimaabkommen ermittelt (Stranding Asset Risk Zeitpunkt). Das Ziel einer CRREM Analyse ist es, den Stranded Asset Risk Zeitpunkt auf Asset- oder Fonds-Level zu evaluieren ($\text{kWh/m}^2\text{a}$ und $\text{kgCO}_2\text{äq/m}^2\text{a}$). Das Tool erkennt zudem Ausreißer im Portfolio, welche in weiterführenden Energie Audits analysiert werden sollten. Die PATRIZIA hat sich auf den 1.5°C Zielweg verständigt, der bei jeder CRREM Analyse angewendet werden soll. Ergebnis der CRREM Analyse war, dass das Objekt bereits im Jahr 2023 gestrandet ist.

Auch wurde die Zertifizierung nach BREEAM (Bestand Gewerbe) mit dem Ziel durchgeführt, den Standard „Exzellent“ zu erreichen. Das Ergebnis wird im 2. Quartal 2024 erwartet.



Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Für den Fonds wurde keine spezifische Referenzbenchmark festgelegt.

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.

Änderungshistorie:

Version:	Datum Veröffentlichung	Zusammenfassung der Änderungen
1	06/2023	Erstmalige Veröffentlichung
2	04/2024	Einfügung Änderungshistorie
3	06/2024	Anpassung der Werte aus dem Jahr 2023