

# ANLAGE ESG-STRATEGIE

VERSION 2 (AB DEM 01.10.2023)<sup>1</sup>

## Vorvertragliche 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

<p>Eine <b>nachhaltige Investition</b> 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.</p> <p>Die <b>EU-Taxonomie</b> ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von <b>ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten</b> enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.</p>	Name des Produkts: <b>A.B. Saniga-Fonds („AIF“)</b>	Unternehmenskennung (LEI-Code): <b>529900GMGKCK41D6WE03</b>
	<h3 style="color: green;">Ökologische und/oder soziale Merkmale</h3>	
	Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt? <input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input type="checkbox"/> <b>Ja</b> <span style="margin-left: 200px;"><input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Nein</b></span>	
	<input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an <b>nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel</b> getätigt: __% <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> </ul> <input type="checkbox"/> Es wird damit ein Mindestanteil an <b>nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel</b> getätigt: __%	<input type="checkbox"/> Es werden damit <b>ökologische/soziale Merkmale beworben</b> und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von __% an nachhaltigen Investitionen <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind</li> <li><input type="checkbox"/> mit einem sozialen Ziel</li> </ul> <input checked="" type="checkbox"/> Es werden damit ökologische/soziale Merkmale beworben, aber <b>keine nachhaltigen Investitionen getätigt</b> .



### Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Der AIF qualifiziert sich aufgrund seiner Anlagestrategie, wonach ein soziales Merkmal berücksichtigt wird, als Finanzprodukt nach Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („**Offenlegungs-Verordnung**“). Die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („**Gesellschaft**“) investiert mindestens 80 % der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Immobilien des AIF in solche Immobilien, welche das von der Gesellschaft für den AIF festgelegte soziale Merkmal erfüllen.

<sup>1</sup> Die Anlage „ESG-Strategie“ wurde an die neuen EU-Vorlagen angepasst.

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

Übergeordnetes Ziel bei der Verfolgung des sozialen Merkmals ist es, in solche Immobilien zu investieren und diese fortlaufend zu bewirtschaften, die durch die Schaffung seniorengerechten Wohnraums und seniorengerechter Betreuungsangebote zur Förderung des sozialen Zusammenhalts der Gesellschaft beitragen und/oder sich zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen auswirken.

Das soziale Merkmal ist demnach die „**Förderung von Gesundheits-Immobilien**“.

Unter „Gesundheits-Immobilien“ werden insbesondere, aber nicht abschließend, die folgenden Nutzungsarten verstanden: Stationäre Pflegeeinrichtungen (Pflegegrad 1 bis 5) sowie sonstige-Wohn- und Betreuungsformen (Betreutes Wohnen, Wohnen mit Service, Mehrgenerationenkonzepte, Behindertenhilfe, Quartierslösungen und teilstationäre Angebotsformen).

Gesundheits-Immobilien dienen insbesondere der Betreuung und der Versorgung von Bevölkerungsgruppen, bei denen aufgrund ihres Alters und damit einhergehender physischer und psychischer Einschränkungen ein entsprechender Betreuungsbedarf besteht. Weiter sollen diese Immobilien auch Bevölkerungsgruppen dienen, die in vergleichbarer Form in ihrem selbstbestimmten Handlungsspielraum eingeschränkt sind, etwa aufgrund physischer und/oder psychischer Einschränkungen. Darüber hinaus schaffen Gesundheits-Immobilien auch einen Wohn- und Lebensraum, welcher auf die spezifischen Bedürfnisse von Senioren angepasst ist (z.B. Barrierefreiheit gemäß DIN 18040).

● **Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?**

Die Gesellschaft investiert mindestens 80 % der Verkehrswerte aller Immobilien des AIF in solche Immobilien, welche das von der Gesellschaft für den AIF festgelegte soziale Merkmal erfüllen. Hierfür hat die Gesellschaft verschiedene Nachhaltigkeitsindikatoren entwickelt, anhand derer der Grad der Erfüllung des sozialen Merkmals ermittelt wird.

Die vorbezeichnete Quote von 80 % bezieht sich auf den Anteil des Verkehrswertes der unmittelbar oder mittelbar für den AIF gehaltenen Immobilien, die die festgesetzten Voraussetzungen für das soziale Merkmal erfüllen, im Verhältnis zum Verkehrswert aller unmittelbar oder mittelbar für den AIF gehaltenen Immobilien. Mittelbar über Immobilien-Gesellschaften gehaltene Immobilien werden hierbei entsprechend der für Rechnung des AIF gehaltenen Beteiligungsquote berücksichtigt.

Werden Immobilien im Zustand der Bebauung oder zum Zweck der Bebauung erworben, wird bei dem Ankauf die Sachlage zu Grunde gelegt, welche die Immobilien nach Fertigstellung der Bebauung voraussichtlich erreichen werden.

Vor Ankauf und regelmäßig im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung (i.d.R. jährlich) wird jede Immobilie anhand der nachfolgend näher erläuterten Nachhaltigkeitsindikatoren in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsart geprüft.

Basierend auf der jeweils konkreten Nutzungsart und den spezifischen Anforderungen an die jeweilige Nutzung werden zur Messung der Erreichung des sozialen Merkmals „Förderung von Gesundheits-Immobilien“ verschiedene Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen.

Es wird zwischen den Nutzungsarten „Stationäre Pflegeeinrichtungen“ (bei denen neben dem bloßen Wohnen auch Pflegedienstleistungen im Vordergrund stehen; siehe hierzu nachfolgende lit. i)) und „sonstige Wohn- und Betreuungsformen“ (z.B. Betreutes Wohnen, Wohnen mit Service, Mehrgenerationenkonzepte,

Behindertenhilfe, Quartierslösungen und teilstationäre Angebotsformen; siehe hierzu nachfolgende lit. ii)) unterschieden.

### **i) Stationäre Pflegeeinrichtungen**

Für Objekte, welche der Nutzungsart „Stationäre Pflegeeinrichtungen“ zuzuordnen sind, zieht die Gesellschaft für das vorgenannte soziale Merkmal den nachfolgenden Nachhaltigkeitsindikator heran:

*Verfügt der Betreiber der Immobilie über eine Zulassung für stationäre Pflegeeinrichtungen?*

Geprüft wird hierbei, ob die jeweilige Immobilie an einen Betreiber von stationären Pflegeeinrichtungen mit einer entsprechenden objektbezogenen Zulassung vermietet ist. Gemischt genutzte Objekte werden flächenanteilig berücksichtigt.

In die Investitionsquote von mindestens 80 % der Verkehrswerte aller Immobilien des AIF werden solche Immobilien einberechnet, welche zu mindestens 80 % bezogen auf die Mietfläche als stationäre Pflegeeinrichtungen genutzt werden und die vorbezeichnete Bewertungskategorie erfüllen.

### **ii) Sonstige Wohn- und Betreuungsformen**

Immobilien sind als „Sonstige Wohn- und Betreuungsformen“ zu qualifizieren, wenn Senioren oder Personen, die in vergleichbarer Form in ihrem selbstbestimmten Handlungsspielraum eingeschränkt sind, etwa aufgrund physischer und/oder psychischer Einschränkungen, in ihrem eigenen Hausstand wohnen und die Wohnraumüberlassung nicht notwendigerweise mit der Inanspruchnahme anderer Angebote gekoppelt ist, aber zumindest die Möglichkeit besteht, bei Bedarf ergänzende Dienstleistungen in Anspruch nehmen zu können (bspw. hauswirtschaftliche, pflegerische, soziale und gesundheitliche Dienstleistungen). Ziel ist es dabei das selbstständige Wohnen auch im vorangeschrittenen Alter weiterhin gewährleisten zu können. Zudem kann auch die Wohnungsausstattung für die Qualifizierung ausschlaggebend sein, soweit sie besondere Einrichtungen für die Nutzung durch ältere Menschen oder Personen, die in vergleichbarer Form in ihrem selbstbestimmten Handlungsspielraum eingeschränkt sind, enthalten. U.a. können dies barrierefreie Zugänge sein.

Für Objekte, welche der Nutzungsart „Sonstige Wohn- und Betreuungsformen“ zuzuordnen sind, zieht die Gesellschaft für das vorgenannte soziale Merkmal die nachfolgenden Nachhaltigkeitsindikatoren heran:

1. Werden Flächen des Gebäudes als "barrierefrei" (gem. DIN 18040) eingestuft, d.h. sind diese dergestalt gebaut, dass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind?
2. Steht ein ambulanter Pflegedienst zur Verfügung?
3. Stehen Möglichkeiten der teil- und/oder stationären Pflege zur Verfügung?
4. Bestehen weitergehende, auf pflegerische Dienstleistungen ausgerichtete Betreuungsangebote, bspw. Wohngruppenkonzepte, ambulant betreute Wohngemeinschaften, Behindertenhilfe und/oder Beratungskonzepte?

5. Bestehen weitergehende, auf Versorgung ausgerichtete Serviceangebote, wie bspw. Mahlzeitenversorgung, kulturelle Angebote und Angebote zur Tagesgestaltung, Einkaufsdienste oder Fahrdienste?

Die fünf vorstehenden Bewertungskategorien werden jeweils mit 20 % gewichtet. In die vorgenannte Investitionsquote von 80 % werden nur solche Objekte einberechnet, welche im Rahmen einer Gesamtbetrachtung die vorstehenden Bewertungskategorien zu mindestens 60 % erfüllen.

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 EU-Kriterien beigefügt.

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

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

Der AIF bewirbt zwar ein soziales Merkmal, strebt zum aktuellen Zeitpunkt jedoch keine nachhaltigen Investitionen im Sinne von Art. 2 Nr. 17 der Offenlegungs-Verordnung oder im Sinne der Taxonomie-Verordnung an. Die für das Finanzprodukt getätigten Investitionen berücksichtigen demnach nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten, sodass der vorgenannte Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ nach der EU-Taxonomie für Investitionen für den AIF nicht anwendbar ist.

### Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Ja  Nein

Für weitere Informationen wird auf Ziffer 1.3.3 des Hauptteils des Informationsdokuments des AIF verwiesen.

### Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die Gesellschaft investiert mindestens 80 % der Verkehrswerte aller Immobilien des AIF in solche Immobilien, welche das von der Gesellschaft für den AIF festgelegte soziale Merkmal „Förderung von Gesundheits-Immobilien“ erfüllen. Hierfür hat die Gesellschaft verschiedene Nachhaltigkeitsindikatoren entwickelt, anhand derer der Grad der Erfüllung des sozialen Merkmals in Abhängigkeit von der konkreten Nutzungsart ermittelt wird. Bezüglich weiterer Informationen zu dem sozialen Merkmal sowie den zur Messung herangezogenen Nachhaltigkeitsindikatoren wird auf die Abschnitte „Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?“ und „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“ dieser Anlage verwiesen.

- **Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?**

Die **Anlagestrategie** dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.

Die **Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung** umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.



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

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- **Investitionsausgaben** (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z.B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- **Betriebsausgaben** (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln.

Die vorgenannte Investitionsquote von mindestens 80 % der Verkehrswerte aller Immobilien des AIF in Immobilien, welche das soziale Merkmal berücksichtigen, ist als Anlagegrundsatz bzw. -grenze in den Besonderen Anlagebedingungen des AIF festgeschrieben.

Weiter werden die Investitionen für den AIF im Rahmen des Ankaufs sowie während der laufenden Bewirtschaftung anhand der unter den Abschnitten „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“ aufgeführten Kriterien und Methoden geprüft. Nur wenn die in den vorgenannten Abschnitten erläuterten Voraussetzungen vorliegen, wird eine Immobilie in die vorbezeichnete Investitionsquote einberechnet.

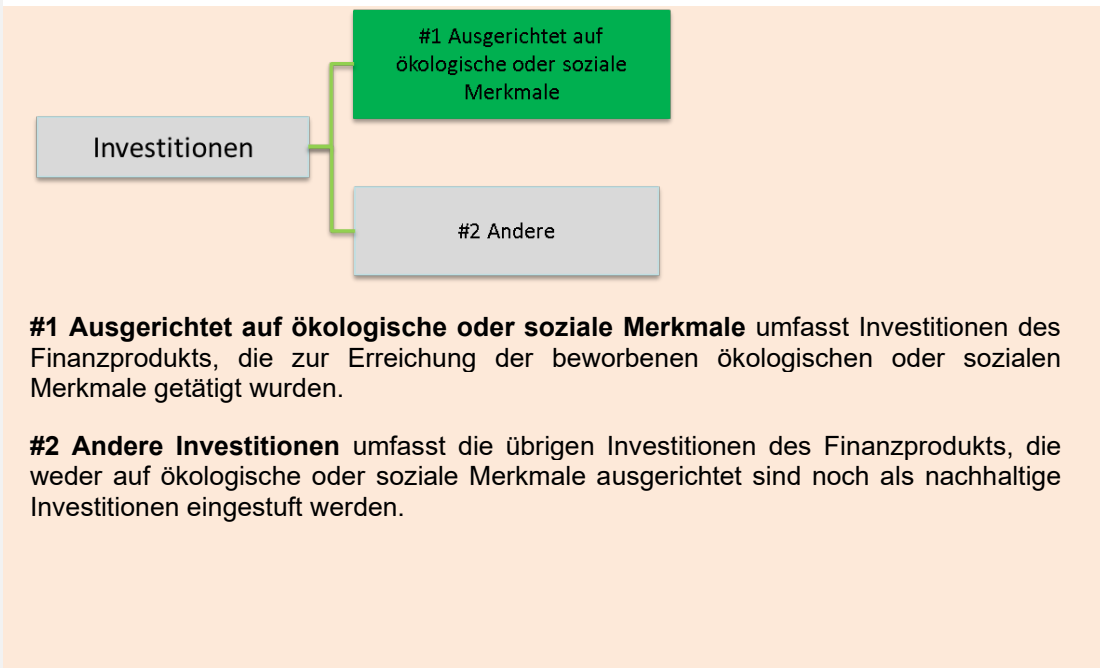
● **Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?**

Dieser Abschnitt ist für Investitionen für den AIF nicht relevant, da gemäß der Anlagestrategie des AIF unmittelbar oder mittelbar in Immobilien investiert wird. Investitionen in Unternehmen sind von der Anlagestrategie des AIF nicht umfasst. Die Gesellschaft ist der Auffassung, dass für den AIF gehaltene Immobilien-Gesellschaften keine Unternehmen im vorgenannten Sinn sind.

**Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?**

Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des AIF investiert die Gesellschaft für Rechnung des AIF in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben dürfen Liquiditätsanlagen in dem in den Anlagebedingungen des AIF festgelegten Umfang gehalten werden. Nach Ansicht der Gesellschaft sind Liquiditätsanlagen keine Vermögensallokationen im Sinne dieses Abschnitts.

Die Gesellschaft investiert mindestens 80 % der Verkehrswerte aller direkt oder indirekt über Immobilien-Gesellschaften gehaltenen Immobilien des AIF in solche Immobilien, welche das von der Gesellschaft für den AIF festgelegte soziale Merkmal erfüllen (#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale). Im Übrigen können auch direkte oder indirekte Investitionen in Immobilien für den AIF getätigt werden, welche nicht die Voraussetzungen an das soziale Merkmal erfüllen (#2 Andere Investitionen).



**#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur 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.



## In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Es wird kein Mindestmaß an nachhaltigen Investitionen angestrebt, welche die Voraussetzungen nach der EU-Taxonomie erfüllen. Der Mindestanteil des an Investitionen in ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten im Sinne der Taxonomie-Verordnung beträgt dementsprechend 0 %.

### ● Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomeikonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?

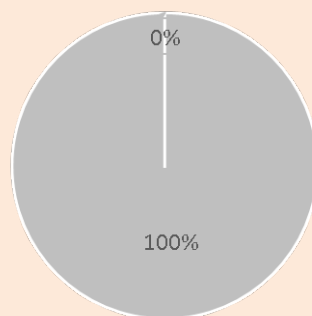
Ja:

in fossiles Gas  In Kernenergie

Nein

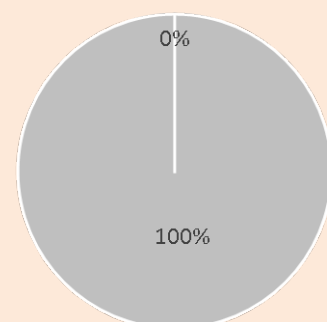
Die beiden nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomeikonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomie-Konformität von Staatsanleihen\* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomie-Konformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomie-Konformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

1. Taxonomie-Konformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen



■ Taxonomiekonform  
■ Nicht taxonomiekonform

2. Taxonomie-Konformität der Investitionen ohne Staatsanleihen



■ Taxonomiekonform  
■ Nicht taxonomiekonform

Diese Grafik gibt 100 % der Gesamtinvestitionen wieder

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

Nach der Anlagestrategie des AIF ist kein Mindestmaß an Investitionen in Staatsanleihen vorgesehen, sodass die vorstehenden Grafiken identisch sind.

### ● Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?

Nach der Anlagestrategie des AIF ist kein Mindestanteil an Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichenden Tätigkeiten vorgesehen, d.h. der Mindestanteil solcher Investitionen beträgt 0 %.

**Ermöglichende Tätigkeiten** wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

**Übergangstätigkeiten**

sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO<sub>2</sub>-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie **nicht berücksichtigen**.



### **Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?**

Der AIF strebt keine nachhaltigen Investitionen an, sodass auch kein Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, das nicht mit der EU-Taxonomie konform ist, besteht. Demnach beträgt der Mindestanteil 0 %.

### **Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?**

Unter „#2 Andere Investitionen“ fallen direkte oder indirekte Investitionen in Immobilien, welche nicht die in der Anlagestrategie des AIF festgeschriebenen Voraussetzungen für das soziale Merkmal erfüllen. Diese Investitionen dienen der Verfolgung der übrigen Anlageziele des AIF. Bezüglich der übrigen Anlageziele des AIF wird auf den Abschnitt 1.2 des Hauptteils des Informationsdokuments des AIF verwiesen.

Ein ökologischer oder sozialer Mindestschutz für die vorgenannten Investitionen ist nicht vorgesehen.

Derivate werden für den AIF nur zu Absicherungszwecken erworben. Es ist daher nicht zu erwarten, dass der Einsatz von Derivaten das nach der Anlagestrategie geförderte soziale Merkmal beeinträchtigt.

### **Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?**

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

<https://www.aachener-grund.de/fonds/anleger-login/a-b-saniga-fonds/>

