

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen

Aachener WohnenPlus-Fonds

– Informationen nach Art. 10 der Offenlegungs-Verordnung¹ –

Stand 01.10.2023

Version: 1

ISIN: DE 0009800060

LEI-Code: 529900ER0EG0HG0UC492

Der Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Anlageschwerpunkt Immobilien „Aachener WohnenPlus-Fonds“ („**AIF**“) qualifiziert sich aufgrund seiner Anlagestrategie, wonach ein soziales Merkmal gefördert wird, als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung. Die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („**Gesellschaft**“) ist Kapitalverwaltungsgesellschaft des AIF.

Es werden die nachfolgenden Informationen gemäß Art. 10 der Offenlegungs-Verordnung offengelegt.

A. Zusammenfassung

Die Gesellschaft investiert mindestens 60 % der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltenen Immobilien des AIF in solche Immobilien, welche die festgesetzten Voraussetzungen für das **soziale Merkmal „Förderung des Wohnens mit Betreuungsangeboten (Gesundheits-Immobilien)“** erfüllen.

Unter „Wohnen mit Betreuungsangeboten (Gesundheits-Immobilien)“ werden insbesondere, aber nicht abschließend, solche Immobilien verstanden, welche über Wohn- und Betreuungskonzepte verfügen, welche in besonderem Maße Senioren oder in vergleichbarer Weise eingeschränkte Personengruppen unterstützen, wie beispielsweise Betreutes Wohnen, Wohnen mit Service, Mehrgenerationenkonzepte, Behindertenhilfe, Quartierslösungen und teilstationäre Angebotsformen.

Die Gesellschaft prüft die Erfüllung des sozialen Merkmals anhand von fünf Nachhaltigkeitsindikatoren. Neben Barrierefreiheit und eines ambulanten Pflegedienstes werden die Möglichkeiten zur (teil-)stationären Pflege, weitergehende, auf pflegerische Dienstleistungen ausgerichtete

¹ Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor ("**Offenlegungs-Verordnung**" oder „**SFDR**“)

Betreuungsangebote und weitergehende, auf Versorgung ausgerichtete Serviceangebote bewertet. Jeder Indikator wird mit jeweils 20 % gewichtet. Das soziale Merkmal gilt als erfüllt, wenn die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mindestens 60 % erfüllt sind.

Bis zu 40 % der Verkehrswerte aller für den AIF direkt und indirekt gehaltenen Immobilien können auch in solche Immobilien investiert werden, welche die Voraussetzungen an das soziale Merkmal nicht erfüllen.

Als Basis für die umfangreiche Überprüfung einer Immobilie hinsichtlich der Prüfung und Bewertung des sozialen Merkmals dienen eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen. Sofern die für die Ermittlung der Informationen zu einer Immobilie erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können, werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung von Daten herangezogen. Der Anteil der geschätzten Daten ist einzelfallabhängig und kann nicht pauschal angegeben werden.

Vor Ankauf werden Immobilien umfangreich im Wege einer Due Diligence Prüfung untersucht. Im Rahmen der Due Diligence Prüfung werden u.a. auch ESG-Aspekte geprüft (inkl. der Einhaltung der Voraussetzungen an das soziale Merkmal).

B. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem AIF wird ein soziales Merkmal beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

C. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Die Gesellschaft investiert mindestens 60 % 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.

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 des Wohnens mit Betreuungsangeboten (Gesundheits-Immobilien)**“.

Unter „Wohnen mit Betreuungsangeboten (Gesundheits-Immobilien)“ werden insbesondere, aber nicht abschließend, solche Immobilien verstanden, welche über Wohn- und

Betreuungskonzepte verfügen, welche in besonderem Maße Senioren oder in vergleichbarer Weise eingeschränkte Personengruppen unterstützen, wie beispielsweise betreutes Wohnen, Wohnen mit Service, Mehrgenerationenkonzepte, Behindertenhilfe, Quartierslösungen und teilstationäre Angebotsformen.

Wohnen mit Betreuungsangeboten (Gesundheits-Immobilien) dient 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. So kann bei Senioren oder Personen, die in vergleichbarer Form in ihrem selbstbestimmten Handlungsspielraum eingeschränkt sind, etwa aufgrund physischer und/oder psychischer Einschränkungen, und in ihrem eigenen Hausstand wohnen Bedarf nach Betreuungsangeboten bestehen. Die Wohnraumüberlassung muss dabei nicht notwendigerweise mit der Inanspruchnahme anderer Angebote gekoppelt sein, aber es muss zumindest die Möglichkeit bestehen, 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 bzw. bei physischen oder psychischen Einschränkungen 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.

Zur Messung und Bewertung des vorgenannten sozialen Merkmals zieht die Gesellschaft 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 60 % der Verkehrswerte aller Immobilien des AIF werden nur solche Objekte einberechnet, welche im Rahmen einer Gesamtbetrachtung die vorstehenden Bewertungskategorien zu mindestens 60 % erfüllen.

D. Anlagestrategie

Der vorliegende AIF qualifiziert sich aufgrund seiner Anlagestrategie, wonach ein soziales Merkmal berücksichtigt wird, als Finanzprodukt nach Art. 8 der Offenlegungsverordnung. Die Gesellschaft investiert mindestens 60 % 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. Bezüglich des sozialen Merkmals und der Nachhaltigkeitsindikatoren wird auf die Abschnitte C dieses Dokuments verwiesen.

Vor Ankauf und regelmäßig im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung (mindestens einmal jährlich) wird jede Immobilie anhand der in Abschnitt C dargelegten Nachhaltigkeitsindikatoren geprüft. Das soziale Merkmal gilt als erfüllt, wenn die Nachhaltigkeitsindikatoren in dem in Abschnitt C näher erläuterten Umfang vorliegen.

Die vorbezeichnete Quote von 60 % 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.

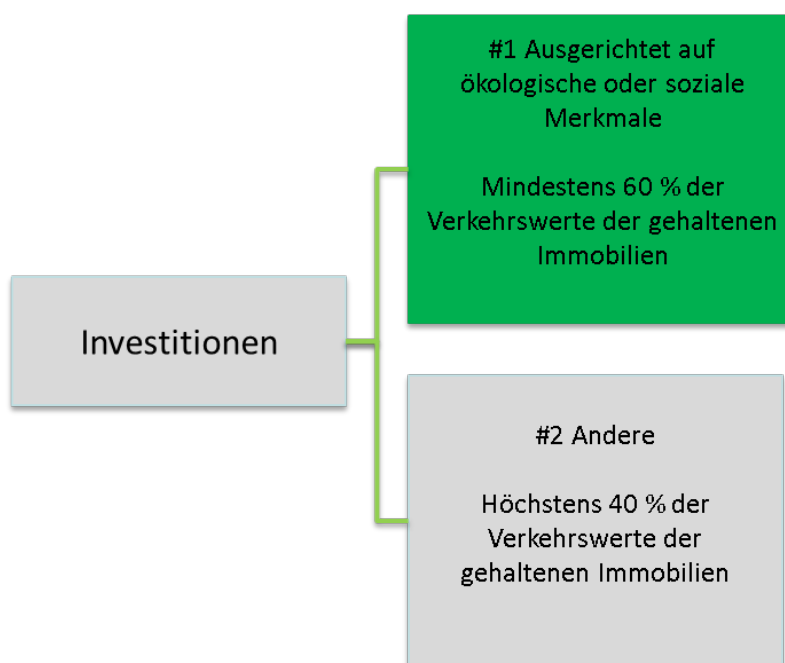
Neben dem vorgenannten sozialen Merkmal berücksichtigt die Gesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für den AIF weitere Faktoren. Diesbezüglich wird auf das Informationsdokument sowie auf die Anlagerichtlinien des AIF verwiesen.

E. Aufteilung der Investitionen

Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des AIF investiert die Gesellschaft für Rechnung des AIF in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Nach Ansicht der Gesellschaft sind Liquiditätsanlagen keine Vermögensallokationen im Sinne dieses Abschnitts.

Die Gesellschaft investiert mindestens 60 % 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).

Bis zu 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des AIF können in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen für 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.

F. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Gesellschaft hat standardisierte Prozesse, namentlich u.a. das Analyse-Tool (Scoring), definiert, auf deren Grundlage die Messung und Überwachung der Einhaltung der festgelegten Nachhaltigkeitskriterien bei der Investitionsentscheidung innerhalb eines Ankaufsprozesses sowie während der gesamten Haltedauer einer Immobilie erfolgen. Diese standardisierten Prozesse werden laufend, mindestens einmal jährlich, geprüft und sofern erforderlich angepasst.

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen des Investitionsprozesses zum Ankauf einer Immobilie im Rahmen der Durchführung einer Due Diligence durch den Bereich „Transaktionsmanagement und ESG-Management“ die unter Abschnitt C dargestellten nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien und greift dabei auf die unter Abschnitt H dargestellten Datenquellen zurück. Die im Rahmen der Due Diligence identifizierten nachhaltigkeitsbezogenen Merkmale werden mit den weiteren Anlagezielen des AIF abgewogen.

Die Kongruenz mit den festgelegten nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien bei der Investitionsentscheidung wird bei Bestandsimmobilien laufend, mindestens einmal jährlich, auf Grundlage der vorhandenen Datenquellen (Abschnitt H) überwacht. Die Überwachung erfolgt durch die Bereiche der „Liegenschaftsverwaltung“ und der „Bautechnik“ in Verbindung mit anderen Abteilungen sowie unter Einbeziehung externer Dienstleister. Zu jeder Bestandsimmobilie wird ein Bericht erstellt, der die Ergebnisse der Auswertungen enthält sowie die Bestandsimmobilien unter Berücksichtigung der weiteren Merkmale der Anlagestrategie als konform oder nicht konform in Bezug auf die nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien einordnet.

Sowohl die Durchführung der Due Diligence als auch die laufenden Kontrollen erfolgen unter Einhaltung des 4-Augen-Prinzips zur Gewährleistung eines hohen Qualitätsstandards.

Zudem erfolgt regelmäßig eine externe Kontrolle durch die Prüfung der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben in den Jahresberichten des AIF durch den Wirtschaftsprüfer.

G. Methoden

Die Gesellschaft prüft, ob die in Abschnitt C erläuterten Nachhaltigkeitsindikator vorliegen. Nur Objekte, welche die von der Gesellschaft festgesetzten Mindestvoraussetzungen für das soziale Merkmal gemäß Abschnitt C erreichen, werden in die Investitionsquote von 60 % der Verkehrswerte aller direkt und indirekt gehaltener Immobilien einberechnet.

H. Datenquellen und -verarbeitung

Als Basis für die umfangreiche Überprüfung einer Immobilie hinsichtlich der vorstehende dargestellten Anlagestrategie dienen eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen. Dazu zählen bspw. die folgenden aufgezählten Datenquellen (Auszug):

- Verträge zur Bauausführung, Projektsteuerung und zum Projektcontrolling
- Verträge und sonstige Unterlagen zu Miet- und Pachtverhältnissen
- Gebäudebezogene Dienstleistungsverträge
- Gebäudebezogene technische Unterlagen
- Technische Gutachten

Die Datenerhebung und -verarbeitung erfolgt auf Basis eigener Rechercheergebnissen von Mitarbeitern der Gesellschaft und partiell in Zusammenarbeit mit unabhängigen externen Dienstleistern. Weiter werden für die Datenverarbeitung auch von der Gesellschaft entwickelte Tools zur Erfassung und Auswertung der Daten im Hinblick auf die Ermittlung und Bewertung des sozialen Merkmals verwendet. Bei der (internen) Datenbeschaffung sowie der Auswahl der externen Anbieter geht die Gesellschaft mit der größtmöglichen Sorgfalt vor. Zur Sicherung der Datenqualität führt die Gesellschaft regelmäßig Data-Cross-Checks durch. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten der externen Anbieter wird jedoch keine Gewährleistung übernommen. Es kann insofern nicht ausgeschlossen werden, dass die Daten und Informationen der externen Anbieter im Einzelfall unvollständig oder unrichtig sind, z.B. weil sie auf unzutreffenden Annahmen beruhen.

Sofern die für die Ermittlung der Informationen zu einer Immobilie erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher und vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung von Daten herangezogen. Aus diesem Grund kann es erforderlich sein, dass auf transparent dargelegte Schätzungen und Benchmarks zurückzugreifen ist, wodurch eine Abweichung gegenüber realen Daten erfolgen kann. Ein konkreter Anteil der geschätzten Daten kann nicht benannt werden; der Anteil der geschätzten Daten hängt stets vom konkreten Einzelfall ab und wird in den relevanten Unterlagen (z.B. den Jahresberichten) transparent dargestellt.

I. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Insbesondere im Rahmen des Ankaufs kann es vorkommen, dass für das Scoring und damit die Bewertung des Grades des sozialen Merkmals erforderliche Daten nur beschränkt verfügbar sind.

Etwaige Beschränkungen der Methoden und/oder Daten werden voraussichtlich nur einen geringen Anteil der für den AIF gehaltenen Immobilien betreffen, sodass diese voraussichtlich auf die Investitionsquote von mindestens 60 % der Verkehrswerte aller Immobilien, welche die Voraussetzungen an das soziale Merkmal erfüllen, nur einen geringen Einfluss haben werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der vorgenannten Beschränkungen, Objekte im Scoring unzutreffend eingestuft worden sind bzw. künftig unzutreffend eingestuft werden und dies nachträglich korrigiert werden muss. Eine solche Korrektur kann sich auf die vorgenannte Investitionsquote auswirken.

J. Sorgfaltspflicht

Vor Ankauf werden Immobilien umfangreich im Wege einer Due Diligence Prüfung untersucht. Im Rahmen der Due Diligence Prüfung werden u.a. auch ESG-Aspekte sowie die Erfüllung der von der Gesellschaft festgelegten Voraussetzungen für das soziale Merkmal gründlich untersucht. Die Durchführung erfolgt durch den Bereich „Transaktionsmanagement und ESG-Management“ unter Einhaltung des 4-Augen-Prinzips (vgl. Abschnitt F). Die im Rahmen der Due Diligence identifizierten nachhaltigkeitsbezogenen Merkmale werden mit den weiteren Anlagezielen des AIF abgewogen.

Bestandsimmobilien werden laufend (mindestens einmal jährlich) sowie ggf. anlassbezogen auf Grundlage der vorhandenen Datenquellen (vgl. Abschnitt H) überwacht. Die Überwachung erfolgt durch die Bereiche der „Liegenschaftsverwaltung“, des „Baumanagements“ sowie des „ESG-Managements“ in Verbindung mit anderen Abteilungen sowie unter Einbeziehung externer Dienstleister (vgl. Abschnitt F).

Der Bereich Compliance prüft regelmäßig die Einhaltung der Sorgfaltsgrundsätze der Gesellschaft.

K. Mitwirkungspolitik

Die Gesellschaft unterliegt nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie², sodass die Gesellschaft keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

² Richtlinie 2007/36/EG vom 11.07.2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften.

Hinweis zu möglichen künftigen Änderungen

Zu den regulatorischen Anforderungen an Inhalt und Darstellung der nach der Offenlegungs-Verordnung offenzulegenden Informationen zu ökologischen und sozialen Merkmalen im Sinne des Art. 8 Offenlegungs-Verordnung sowie der delegierten Verordnung zur Ergänzung der Offenlegungs-Verordnung im Hinblick auf technische Regulierungsstandards (delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 06.04.2022 sowie delegierte Verordnung (EU) 2023/363 vom 31.10.2022) gibt es vielfach noch keine etablierte Verwaltungspraxis. Gleiches gilt für die Umweltziele nach der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates („**Taxonomie-Verordnung**“) sowie der Delegierten Verordnung zur Taxonomie-Verordnung zu technischen Bewertungskriterien (delegierte Verordnung (EU) 2021/2139). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig eine Verwaltungspraxis etabliert, welche Anpassungen der für den AIF verfolgten Anlagestrategie erforderlich macht.

Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass infolge künftiger regulatorischer Entwicklungen eine Anpassung der von der Gesellschaft für den AIF verfolgten Anlagestrategie erfolgen muss.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine an sich künftig notwendige Änderung der Anlagestrategie des AIF nicht umsetzen lässt, so dass der AIF nicht mehr als Investmentvermögen im Sinne von Art. 8 Offenlegungs-Verordnung eingestuft werden kann, oder eine Anpassung der Anlagestrategie eine Änderung des Immobilienportfolios des AIF zu wirtschaftlich nachteilhaften Bedingungen erfordert, wie bspw. den Verkauf einer nicht mehr strategiekonformen Immobilie zu einem unvorteilhaften Preis.

Die Berücksichtigung weiterer bzw. anderer ökologischer und / oder sozialer Merkmale und / oder nachhaltiger Investitionsziele im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungs-Verordnung in Zukunft bleibt vorbehalten, ohne dass hieraus ein Anspruch des Anlegers auf eine entsprechende Anpassung der Anlagestrategie resultiert.

* ... * ... *