

ESG-Richtlinie

für den Fonds BVK-Europa I-Immobilienfonds SCS

Einführung

Die GBI Capital ist ein Unternehmen mit branchenspezifischer Expertise und langjähriger Erfahrung im Bereich der Immobilienwirtschaft. Wir bieten unseren Partnern ein ganzheitliches Leistungsspektrum, das den gesamten Immobilienzyklus abdeckt – inklusive Ankauf, Bestand, Refurbishments, Neupositionierung und Exit-Gestaltung. Unser Fokus liegt dabei auf einem sinnvollen und nachhaltigen Ausgleich von Wertsteigerungen und potenziellen Risiken. Das gilt für die Verwaltung von Bestandsobjekten ebenso wie für die Beurteilung von Entwicklungspotenzialen. Im Jahre 2018 hat die GBI Capital gemeinsam mit der BVK (Bayerische Versorgungskammer) und der Universal-Investment als Service KVG einen Hotelfonds aufgelegt, den Fonds BVK-Europa I-Immobilienfonds SCS. Es handelt sich hierbei um einen Spezialfonds nach luxemburgischem Recht, der in Hotels in der D-A-CH Region investiert. Das Aufgabenspektrum der GBI Capital reicht hier von der Akquise über das Management bis zum Exit der Hotelimmobilien.

Die GBI Capital hat hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit definiert, die vor potenziellen Ertragseinbußen schützen, indem sie Resilienz gegenüber verschärften regulatorischen Anforderungen, schwankenden Betriebskosten und sich ändernden Erwartungen der Nutzer und künftiger Käufer bieten. Gleichzeitig führt unsere Nachhaltigkeitsstrategie zu einer verbesserten Liquidität, einer stärkeren Mieterbindung und einem höheren Ertragswachstum. Diese ESG-Richtlinie beschreibt die Aspekte des nachhaltigen Managements speziell für diesen Hotelfonds.

Übergeordnete Ziele

Wesentliches Nachhaltigkeitsziel der GBI Capital beim Management dieses Fonds ist die Reduzierung der Treibhausgasemissionen der Gebäude im Bestand. Diesbezüglich wurden für die kommenden Jahre folgende Reduktionsziele festgelegt, wobei jeweils das Referenzjahr 2021 gilt: Bis zum Jahr 2025 sollen mindestens 22%, bis zum Jahr 2030 mindestens 49% und bis 2050 100% der Treibhausgasemissionen reduziert werden (übergeordnete Klimaschutzziele). Dabei richten wir uns nach den von der BVK definierten Zielen, die Teil der Initiative NZAOA (UN-convened Net Zero Asset Owner Alliance) ist. Diese Ziele unterstützen gleichermaßen das Nachhaltigkeitsziel SDG 13 – Maßnahmen zum Klimaschutz, das Teil der UN Sustainable Development Goals (SDGs) ist. Weitere ESG-Verpflichtungen sind in den nachfolgenden Abschnitten für die Bereiche Unternehmen, Investmentmanagement und Asset Management aufgeführt.

Die Erfüllung unserer ESG-Verpflichtungen wird durch einen strukturierten Managementansatz in Anlehnung an ein integriertes Umweltmanagementsystem nach ISO 14001 auf allen Ebenen und bei allen Aktivitäten des Fonds unterstützt. Dieser folgt dem kontinuierlichen Verbesserungsprozess (Plan – Do – Check – Act). In diesem Rahmen wird die Umsetzung der ESG-Ziele regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst. Demensprechend werden stetig neue, relevante ESG-Aspekte, die uns und unsere Aktivitäten betreffen (Plan) identifiziert. Auf Basis dieser Ergebnisse setzen wir neue ESG-Maßnahmen um (Do) und überprüfen die Umsetzung (Check), um die ESG-Maßnahmen bei Bedarf anzupassen (Act).

Nachhaltige Unternehmensführung

Die Unternehmensführung der GBI Capital basiert auf einer transparenten und gesetzeskonformen Compliance-Kultur und -Organisation. Das Handeln nach ethischen Grundsätzen sowie die Wertschätzung, der Dialog und der vertrauensvolle Umgang mit Mitarbeitern, Geschäftspartnern und anderen Stakeholdern steht hierbei im Vordergrund.

Im laufenden Geschäftsbetrieb werden u. a. folgende Maßnahmen umgesetzt und laufend optimiert:

- Geldwäscheprävention
- Diversität in der Mitarbeiterstruktur und Gleichberechtigung
- Schulung der Mitarbeiter zu ESG- und weiteren aktuellen Themen
- Regelmäßige Mitarbeiterinformationsveranstaltungen

Das Wohlergehen der Mitarbeiter liegt uns sehr am Herzen. Deshalb führt das Unternehmen eine Vielzahl von Personalentwicklungsmaßnahmen durch und gewährt den Mitarbeitern vielfältige Zusatzangebote, hierzu gehören:

- Bezuschussung Fahrrad oder ÖPNV-Tickets
- Interne und externe Fort- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- Möglichkeit zur Arbeit in Teilzeit sowie mobiles Arbeiten
- Obst, Gemüse, Wasser und Tee werden allen Mitarbeitern kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Darüber hinaus hält sich die GBI Capital an die 10 Prinzipien des UN Global Compact, die nachfolgend aufgeführt sind:

Menschenrechte

1. Unternehmen sollen den Schutz der internationalen Menschenrechte unterstützen und achten.
2. Unternehmen sollen sicherstellen, dass sie sich nicht an Menschenrechtsverletzungen mitschuldig machen.

Arbeit

3. Unternehmen sollen die Vereinigungsfreiheit und die wirksame Anerkennung des Rechts auf Kollektivverhandlungen wahren.
4. Unternehmen sollen für die Beseitigung aller Formen von Zwangsarbeit eintreten.
5. Unternehmen sollen für die Abschaffung von Kinderarbeit eintreten.
6. Unternehmen sollen für die Beseitigung von Diskriminierung bei Anstellung und Erwerbstätigkeit eintreten.

Umwelt

7. Unternehmen sollen im Umgang mit Umweltproblemen dem Vorsorgeprinzip folgen.
8. Unternehmen sollen Initiativen ergreifen, um größeres Umweltbewusstsein zu fördern.
9. Unternehmen sollen die Entwicklung und Verbreitung umweltfreundlicher Technologien beschleunigen.

Korruptionsbekämpfung

10. Unternehmen sollen gegen alle Arten der Korruption eintreten, einschließlich Erpressung und Bestechung.

Investmentmanagement

Bereits in der Due Diligence-Phase für neue Assets werden bestimmte ESG-Anforderungen berücksichtigt. So werden Stärken und Schwächen aus Nachhaltigkeitssicht von Anfang an identifiziert:

- Integration von Nachhaltigkeitsaspekten in die Due Diligence:
 - Standortanalyse im Hinblick auf physische Klimarisiken (Hochwasser, Hitze, Dürre, Brände, etc.) und Betrachtung von Möglichkeiten zur Verbesserung der Resilienz
 - Risiken durch Altlasten (Boden und Grundwasser) und Gebäudeschadstoffe
 - Energieeffizienz (Qualität von Gebäudehülle und Technik)
 - Energieverbrauch (bzw. Energiebedarf bei Sanierungen) und damit verbundene Treibhausgasemissionen sowie Möglichkeiten zur Verbesserung der Energieeffizienz (auch zur Senkung der Betriebskosten und zur Steigerung des Investitionswertes) und zur Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien
 - Wassereffizienz
 - Material- und Ressourceneffizienz (bei Sanierungen)
 - Innenraumqualität
 - Grünflächen und Biodiversität
 - Digitalisierung
 - Stakeholder Engagement
- Durchführung einer Stranding Risk-Analyse gemäß CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) zur Einhaltung des 1,5 °C-Ziels und Darstellung eines möglichen Klimaschutzfahrplans, um ein Stranding Risk zu vermeiden.
- Prüfung der Einhaltung der Taxonomie nach Umweltziel 1 (Abschwächung des Klimawandels)
- Vorschlag von Asset-spezifischen Nachhaltigkeitsmaßnahmen, die in den Business Plan (CAPEX) integriert werden können.

Mindestvoraussetzung für den Ankauf sind, dass der Stranding Risk-Zeitpunkt frühestens 10 Jahre nach dem unterstellten Exit-Zeitpunkt liegt. Auch die Erreichung der Taxonomiekonformität ist Voraussetzung für den Ankauf.

Asset Management

Die GBI Capital betrachtet ein effektives Management der Umweltauswirkungen und -risiken als zentralen Bestandteil ihrer Treuhandverpflichtungen. Daher haben wir uns dazu verpflichtet, das Asset Management so zu gestalten, dass der nachhaltige Wert der verwalteten Assets möglichst optimiert wird. Folgende Maßnahmen haben wir in das Asset Management integriert, um eine kontinuierliche Verbesserung der ESG-Leistung zu erreichen:

- Integration der identifizierten Nachhaltigkeitsthemen der Akquisitionsphase in das Asset Management und regelmäßige Neubewertung von ESG-Aspekten.
- Implementierung von Nachhaltigkeitsklauseln in Dienstleister- und Mietverträge inkl. Herausgabe eines Nachhaltigkeitsleitfadens für Mieter (als Anlage zum Green Lease).
- Das Property Management wird in Kooperation mit den Hotelbetreibern (Mieter) angehalten, seine Beratung über den laufenden Betrieb des jeweiligen Hotelgebäudes und seiner technischen Anlagen hinaus auszudehnen und Vorschläge zur Verbesserung der Nachhaltigkeit zu unterbreiten.

- Kontinuierliche Überprüfung der ESG-Aktivitäten zusammen mit dem Property Management und den Mietern, um Erwartungen und Ergebnisse aufeinander abzustimmen sowie sich auf mögliche Optimierungsmaßnahmen zu verständigen.
- Teilnahme am jährlichen GRESB-Rating, um die ESG Performance des Fonds kontinuierlich zu messen und zu verbessern.
- Entwicklung eines regelmäßigen Verbrauchsdatenerfassungsprozesses für Wärme, Strom, Wasser und Abfall im Rahmen des jährlichen GRESB-Reportings, auf den das Property Management entsprechend verpflichtet wird; ggf. Verbesserung der Zählerinfrastruktur.
- Definition realisierbarer mittel- und langfristiger Ziele für die Reduzierung der Umweltauswirkungen der Assets, insbesondere in Bezug auf die Energieverbräuche und CO₂-Emissionen zur Einhaltung der übergeordneten Klimaschutzziele, die Wasserverbräuche und das Abfallaufkommen.
- Regelmäßige Fortschreibung der Stranding Risk-Analyse und des Klimaschutzfahrplans auf Basis des GRESB Reports.
- Entwicklung eines regelmäßigen Nachhaltigkeitsreportings, u. a. auch zur Erfüllung der Offenlegungspflichten.

Schlussbemerkungen

Die GBI Capital verpflichtet sich, die oben genannten ESG-Praktiken in ihre Geschäftsstrategie und -abläufe zu integrieren. Dabei behandelt die GBI Capital Partner und Lieferanten mit Respekt und Integrität, um dauerhafte und vertrauensvolle Geschäftsbeziehungen aufzubauen. Diese ESG-Richtlinie und die darin eingegangenen Verpflichtungen werden ständig überprüft, um sicherzustellen, dass wir mit diesem Anspruch erfolgreich sind, und bei Bedarf wird diese Richtlinie fortgeschrieben.

Unser übergeordnetes Ziel ist es, durch den Betrieb des Unternehmens einen positiven Beitrag zur Lösung gesellschaftlicher Nachhaltigkeitsfragen zu leisten.

Berlin, den 15. Dezember 2022



Simon Behr, Geschäftsführer



Dr. Christian Habermann, Prokurist