

**Heracles Capital Immobilien I GmbH & Co. KG**

**Verpflichtende Angaben gemäß Art. 10 der Verordnung des Europäischen Parlaments und des Rates über die Offenlegung von Informationen zur Nachhaltigkeit im Finanzdienstleistungssektor (EU) 2019/2088 („Offenlegungs-VO“)  
für einen Art. 8 Offenlegungs-VO-Fonds:**

**Datum der Veröffentlichung: 30. August. 2024**

## **I. Zusammenfassung**

Der folgende Abschnitt enthält Informationen zu den nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungspflichten der Heracles Capital Immobilien I GmbH & Co KG (im Folgenden „**Finanzprodukt**“) gemäß Art. 10 Abs. 1 der Offenlegungs-VO.

Die folgende Zusammenfassung wurde in Deutsch verfasst und kann in andere Amtssprachen der Europäischen Union übersetzt werden. Im Falle von Unstimmigkeiten oder Widersprüchen zwischen verschiedenen Sprachfassungen der Zusammenfassung ist die deutsche Fassung maßgeblich.

**Kein nachhaltiges Anlageziel:** Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der Offenlegungs-VO oder Investitionen im Sinne der in der Verordnung (EU) 2020/852 („**Taxonomie-VO**“) niedergelegten Umweltziele getätigt.

**Ökologische und soziale Merkmale des Finanzprodukts:** Das Finanzprodukt **fördert ökologische und soziale Merkmale** durch die Einbeziehung von **ESG-Kriterien** in seine Anlageprozesse. Im Einzelnen werden durch das Finanzprodukt die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale gefördert: **die Verringerung der Treibhausgasemissionen, ESG-Due-Diligence**, die Umsetzung einer **ESG-Policy** in jedem Investment im Hinblick auf die Ermittlung und Minderung von Nachhaltigkeitsrisiken und -auswirkungen und die Ernennung einer „**ESG-Beirätin**“, die die Aufsicht und das Management von ESG- und Nachhaltigkeitsinitiativen sicherstellt. Die aufgeführten Merkmale gelten nicht als abschließend oder endgültig, da die Investitionen, die Heracles Capital für das Finanzprodukt tätigen wird, noch nicht definiert werden können (sog. „**Blind Pool**“). Während des Lebenszyklus der Investitionen bewertet Heracles Capital die Qualität der Investitionen aus der ESG-Perspektive und erstellt Berichte über die Umsetzung der ökologischen und sozialen Merkmale.

**Anlagestrategie:** Die Anlagestrategie des Finanzprodukts besteht in der Realisation eines langfristigen Wertzuwachses des investierten Kapitals durch Eigenkapital und eigenkapitalähnliche Investitionen in Immobilien (insb. Wohnimmobilien) oder Immobiliengesellschaften („**Portfolio-Anlagen**“). Das Finanzprodukt beabsichtigt, ökologische und soziale Merkmale zu fördern und hat seine Anlagestrategie entsprechend angepasst. **Während des gesamten Anlageprozesses** kann Heracles Capital für das Finanzprodukt **einen oder eine Kombination von Nachhaltigkeitsindikatoren anwenden**, um die Übereinstimmung der Investitionen mit den vom Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmalen zu bewerten.

**Aufteilung der Investitionen:** Da das Anlageportfolio des Finanzprodukts als Blind Pool besteht, liegt es im Ermessen von Heracles Capital, zu welchem Prozentsatz die direkten und indirekten Risikopositionen des Finanzprodukts mit den beworbenen ökologischen und sozialen Merkmalen des Finanzprodukts übereinstimmen.

**Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale:** Heracles Capital wird die beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale während des gesamten Anlageprozesses befolgen und die unter Ziff. VII beschriebenen Methoden anwenden, um ihre Übereinstimmung zu bewerten. Der Fortschritt jeder Investition im Hinblick auf die Erreichung der Nachhaltigkeitsindikatoren wird den Anlegern im Rahmen der **Jahresberichte** des Finanzprodukts offengelegt.

**Methoden für ökologische und soziale Merkmale:** Heracles Capital **legt** für das Finanzprodukt **Nachhaltigkeitsindikatoren fest**, die Teil der **ESG-Due-Diligence-Prüfung** vor jeder Investition sind und anhand **derer die Einhaltung der ökologischen und sozialen Merkmale gemessen werden kann**. Darüber hinaus wählt Heracles Capital für das Finanzprodukt potenzielle Portfolio-Anlagen anhand eines **Negativscreenings unter Zugrundelegung von Ausschlusslisten** (siehe unter Ziff. VII) aus.

**Datenquellen und -verarbeitung:** Abgesehen von der **ESG-Due-Diligence** und der laufenden Überprüfung **kann Heracles Capital weitere Recherchen und Untersuchungen für das Finanzprodukt durchführen, um Daten zur Erreichung der ökologischen und sozialen Merkmale zu erheben**. Heracles Capital kann hierfür auch Daten aus Portfolio-Anlagen in Form von Immobiliengesellschaften verwenden, wenn diese über eine eigene Organisationsstruktur verfügen und selbst Daten zu gehaltenen Immobilien liefern. Zur Sicherstellung der Datenqualität hat Heracles Capital eine ESG-Beirätin bestellt, die überprüft, dass die zur Verfügung stehenden Daten für potenzielle Portfolio-Anlagen sorgfältig und marktgerecht erhoben werden. Die verwendeten Daten werden in einem gesonderten Teil des Due-Diligence-Reports zusammengefasst und in laufenden Berichten über die Portfolio-Anlagen verarbeitet. **Es ist derzeit nicht möglich, den Anteil der Daten zu bestimmen, die für die Zwecke der ESG-Due-Diligence und der laufenden Überwachung geschätzt werden.**

**Beschränkungen der Methoden und Daten:** Heracles Capital geht davon aus, dass es für das Finanzprodukt in der Lage ist, Daten über die Mehrheit der Portfolio-Anlagen zu sammeln und die Methoden für die ökologischen und sozialen Merkmale durchzusetzen. **Wenn es jedoch nicht möglich ist, Daten von einer bestimmten Portfolio-Anlage zu erhalten, kann Heracles Capital für das Finanzprodukt Schätzungen verwenden**. Zudem wird Heracles Capital versuchen, **größtmöglichen Einfluss** auf die Portfolio-Anlagen zu nehmen, **um eine Durchsetzung der Methoden zu erreichen bzw. zu verbessern**. Heracles Capital **geht nicht davon** aus, dass die möglichen **Einschränkungen bei der Datenermittlung und den Methoden** so erheblich sein werden, dass sie **die Erreichung der beworbenen Merkmale für das Finanzprodukt im Laufe der Zeit beeinträchtigen**.

**Sorgfaltspflicht:** Die Beurteilung, wie sich potenzielle Investitionen des Finanzprodukts zu den geförderten ökologischen und sozialen Merkmalen verhalten, wird als **fester Bestandteil des Due-Diligence-Prozesses** vor jeder Investition unter Hinzuziehung von Ausschlusslisten bewertet. Die Entwicklung aller Investitionen im Hinblick auf die ökologischen und sozialen Merkmale wird zudem fortlaufend überprüft und als **Anhang zum jeweiligen Jahresbericht** des Finanzprodukts **offengelegt**.

**Mitwirkungspolitik:** Die Bewertung der Good-Governance-Praktiken von Immobiliengesellschaften, die eine eigene Organisationsstruktur haben, ist **in den Due-Diligence-Prozess des Finanzprodukts** (z.B. AML- und KYC-Prüfungen, Ausschluss von Verstößen gegen die UNGC) **einbezogen**, soweit die Good-Governance-Praktiken gesetzlich verankert sind. Darüber hinaus verlangt das Finanzprodukt von den Immobiliengesellschaften mit eigener Organisationsstruktur, dass sie sich zur Einhaltung der ESG-Ziele des Finanzprodukts verpflichten.

**Bestimmter Referenzwert:** Das Finanzprodukt hat keine Referenzbenchmark für die Erreichung der von ihm geförderten ökologischen und sozialen Merkmale festgelegt.

## II. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Das Finanzprodukt verpflichtet sich nicht, nachhaltige Investitionen im Sinne der Offenlegungs-VO oder Investitionen mit an der Taxonomie-VO orientierten Umweltzielen zu tätigen.

## III. Ökologische und soziale Merkmale des Finanzprodukts

Das Finanzprodukt fördert ökologische und soziale Merkmale durch die Einbeziehung von ESG-Kriterien in seine Anlageprozesse. Heracles Capital verwaltet und entwickelt die erworbenen Portfolio-Anlagen auch mit dem Ziel, den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck dieser Vermögenswerte zu verringern und/oder positive Auswirkungen auf die Umwelt zu schaffen.

Im Einzelnen werden durch das Finanzprodukt die folgenden ökologischen und sozialen Merkmale gefördert:

- **die Verringerung der Treibhausgasemissionen** durch die individuelle Festlegung von bestimmten Grenzwerten und/oder das Einhalten von wissenschaftlich fundierten Grenzwerten;
- **ESG-Due-Diligence** durch die Identifizierung und Berücksichtigung von ESG-bezogenen Faktoren bei Anlageentscheidungen;
- die Umsetzung einer **ESG-Policy** in jedem Investment im Hinblick auf die Ermittlung und Minderung von Nachhaltigkeitsrisiken und -auswirkungen; und
- die Ernennung einer „**ESG-Beirätin**“ durch die Geschäftsführung von Heracles Capital für das Finanzprodukt, welche die Geschäftsführung von Heracles Capital unter anderem im Hinblick auf die Implementierung der ESG-Policy berät, um auf diese Weise die Aufsicht und das Management von ESG- und Nachhaltigkeitsinitiativen sicher zu stellen.

Die oben aufgeführten Merkmale gelten nicht als abschließend oder endgültig, da die Investitionen, die Heracles Capital für das Finanzprodukt tätigen wird, noch nicht definiert werden können (sog. „**Blind Pool**“). Daher sollten sich **Anleger darüber im Klaren sein, dass die vom Finanzprodukt geförderten ökologischen und sozialen Merkmale im Laufe der Zeit verfeinert und überarbeitet werden können, wenn sich das zugrunde liegende Portfolio des Finanzprodukts entwickelt oder verändert.**

Während des Lebenszyklus der Investitionen bewertet Heracles Capital jährlich die Qualität der Investitionen aus der ESG-Perspektive und berücksichtigt dabei Faktoren wie u.a. Energieverbrauch, CO<sub>2</sub>-Emissionen, Wasserverbrauch, Biodiversität, Gebäudezertifizierung, Gesundheitskomfort und Wohlbefinden sowie Klima Resilienz (nicht abschließend).

#### IV. Anlagestrategie

Die Anlagestrategie des Finanzprodukts besteht in der Realisation eines langfristigen Wertzuwachses des investierten Kapitals durch Eigenkapital und eigenkapitalähnliche Investitionen in Portfolio-Anlagen in Form von Immobilien oder Immobiliengesellschaften. Im Falle einer Investition über Immobiliengesellschaften (indirekte Beteiligung) wird die betreffende Immobilie von einer zwischengeschalteten Gesellschaft, an der das Finanzprodukt unmittelbar oder mittelbar über weitere zwischengeschaltete Gesellschaften beteiligt ist, erworben, gehalten und verwaltet. Der Anlagefokus des Finanzprodukts liegt in Investments in Wohnimmobilien. Das Finanzprodukt kann aber auch Investitionen in Immobilien mit gewerblicher oder gemischter Nutzung eingehen.

Die Anlagestrategie dient als Richtschnur für Anlageentscheidungen, die auf Faktoren wie **Anlagezielen und Risikotoleranz** beruhen. Das Finanzprodukt beabsichtigt, ökologische und soziale Merkmale zu bewerben bzw. zu fördern und hat seine Anlagestrategie entsprechend angepasst. Während des gesamten Anlageprozesses, bestehend aus

- der Vorinvestitionsphase (Sourcing und Screening),
- der Investitionsphase (Due-Diligence-Prüfung),
- der Haltephase (Portfoliomanagement, Überwachung, Berichterstattung) und
- der Ausstiegsphase (Leistungsbewertung, Offenlegung),

kann Heracles Capital für das Finanzprodukt einen oder eine Kombination von Nachhaltigkeitsindikatoren anwenden, um die Übereinstimmung der Investitionen mit den vom Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmalen zu bewerten.

Die **Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Portfolio-Anlagen in Form von Immobiliengesellschaften ist in den Due-Diligence-Prozess vor dem Erwerb der Immobiliengesellschaften enthalten**, sofern diese Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung gesetzlich vorgeschrieben sind.

#### V. Aufteilung der Investitionen

Das Finanzprodukt verpflichtet sich nicht zu nachhaltigen Investitionen im Sinne der Offenlegungs-VO und der Taxonomie-VO. Mit dem Finanzprodukt wird jedoch angestrebt, dass die Investitionen des Finanzproduktes mit den beworbenen ökologischen und sozialen Merkmalen des Finanzprodukts übereinstimmen. Da das Anlageportfolio des Finanzprodukts als Blind Pool besteht, liegt es im **Ermessen von Heracles Capital**, zu welchem Prozentsatz die direkten und indirekten Risikopositionen des Finanzprodukts mit den beworbenen ökologischen und sozialen Merkmalen des Finanzprodukts übereinstimmen.

#### VI. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Während des gesamten unter IV dargelegten Anlageprozesses, wird Heracles Capital für das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale befolgen.

Dazu wird Heracles Capital für das Finanzprodukt die unter VII beschriebenen Methoden anwenden, um bereits in der Vorinvestitions- und Investitionsphase Informationen zu sammeln und ihre Übereinstimmung mit der Förderung der ökologischen und sozialen Merkmale zu bewerten.

Heracles Capital führt darüber hinaus vor jeder Investition eine ESG-Due-Diligence-Prüfung durch. Zudem wird der Fortschritt jeder Investition im Hinblick auf die Erreichung der Nachhaltigkeitsindikatoren während der Haltedauer der Investition überwacht.

Der Erfüllungsgrad und der Fortschritt jeder Investition im Hinblick auf die beworbenen ökologischen und sozialen Merkmale des Finanzprodukts wird von Heracles Capital und den Anlegern im Rahmen der **Jahresberichte** des Finanzprodukts gemäß Art. 22 der Richtlinie 2011/61/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 8. Juni 2011 über die Verwalter alternativer Investmentfonds in ihrer jeweils gültigen Fassung („AIFMD“) offengelegt.

**Anleger sollten sich darüber im Klaren sein, dass sich mit der Entwicklung oder Veränderung des zugrunde liegenden Portfolios des Finanzprodukts im Laufe der Zeit auch die Messung und Überprüfung der Nachhaltigkeitsindikatoren ändern oder weiterentwickeln kann.** Die verantwortungsvolle Anlagepolitik wird jährlich überprüft und aktualisiert.

## VII. Methoden für ökologische und soziale Merkmale

Heracles Capital legt für das Finanzprodukt Nachhaltigkeitsindikatoren fest, anhand derer die Einhaltung der ökologischen und sozialen Merkmale gemessen werden kann. Die **Nachhaltigkeitsindikatoren** sind auch Teil der ESG-Due-Diligence-Prüfung vor jeder Investition.

Um jedes der festgelegten ökologischen und sozialen Merkmale zu erreichen, wählt Heracles Capital für das Finanzprodukt potenzielle Portfolio-Anlagen anhand eines Negativscreenings aus. Das Negativscreening enthält **Ausschlusslisten in Bezug auf bestimmte Branchen und Produkte**, die nicht als Investitionen des Finanzprodukts taugen und aus denen keine Einnahmen für die Geschäftstätigkeit des Finanzprodukts stammen sollen. Ausgeschlossen werden insbesondere Waffen und Munition, Kinderarbeit, Pornografie oder der Verkauf von alkoholischen Getränken, Tabak, Cannabis und radioaktivem Material, Glücksspiel oder illegaler Software. Darüber hinaus tätigt Heracles Capital für das Finanzprodukt nur dann Investitionen in Immobiliengesellschaften, wenn sich die Immobiliengesellschaften bereit erklären, die ESG-Ziele des Finanzprodukts zu übernehmen.

## VIII. Datenquellen und -verarbeitung

### Zur Erreichung der Merkmale verwendete Datenquellen:

Das Finanzprodukt erwirbt Immobilien direkt oder indirekt über Immobiliengesellschaften. Abgesehen von der **ESG-Due-Diligence** und der laufenden Überprüfung **kann Heracles Capital weitere Recherchen und Untersuchungen für das Finanzprodukt durchführen, um Daten zur Erreichung der ökologischen und sozialen Merkmale zu erheben.** Dazu können insbesondere Daten aus den Immobiliengesellschaften verwendet werden, wenn diese Immobiliengesellschaften über eine eigene Organisationsstruktur verfügen und selbst Daten zu den Portfolio-Anlagen liefern.

### Maßnahmen zur Sicherung der Datenqualität:

Zur Sicherstellung der Datenqualität hat Heracles Capital eine **ESG-Beirätin** bestellt. Die ESG-Beirätin arbeitet der Geschäftsführung von Heracles Capital zu und stellt für das Finanzprodukt sicher, dass zur Verfügung stehende Daten für potenzielle Portfolio-Anlagen sorgfältig und marktgerecht erhoben werden.

### Datenverarbeitung:

Die verwendeten Daten werden in einem gesonderten Teil des Due-Diligence-Reports zusammengefasst und auch in laufenden Berichten über die Portfolio-Anlagen verarbeitet. Während der Investitionen werden die gesammelten Daten in den Anhängen zum jeweiligen Jahresbericht des Finanzprodukts aufbereitet.

### Anteil der Daten, der geschätzt wird:

**Es ist derzeit nicht möglich, den Anteil der Daten zu bestimmen, die für die Zwecke der ESG-Due-Diligence und der laufenden Überwachung geschätzt werden.** Wenn jedoch geschätzte Daten verwendet werden, **wird dies in den Unterlagen zur ESG-Due-Diligence und den laufenden Berichten des Finanzprodukts über die Portfolio-Anlagen angegeben.**

## **IX. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten**

Heracles Capital geht davon aus, dass das Finanzprodukt Alleineigentümer der meisten Portfolio-Anlagen sein wird und damit in der Lage ist, Daten über die Mehrheit der Portfolio-Anlagen zu sammeln und seine Methoden für die ökologischen und sozialen Merkmale durchzusetzen. **Wenn es jedoch nicht möglich ist, Daten von einer bestimmten Portfolio-Anlage zu erhalten**, weil keine Daten von der Portfolio-Anlage verfügbar sind oder das Finanzprodukt nur einen Minderheitsanteil an der Portfolio-Anlage hält, **kann Heracles Capital für das Finanzprodukt Schätzungen verwenden** und hierfür auf **einschlägige Websites und Datenbanken Dritter zurückgreifen**. Diese Schätzungen können gegebenenfalls durch eigene zusätzliche ESG-bezogene Fragen ergänzt werden. **Wenn es nicht möglich sein sollte, Methoden für die ökologischen oder sozialen Merkmale durchzusetzen**, weil das Finanzprodukt nur einen Minderheitsanteil an der Portfolio-Anlage hält, wird Heracles Capital für das Finanzprodukt versuchen, **größtmöglichen Einfluss** auf die sonstigen Eigentümer von Portfolio-Anlagen zu nehmen, **um eine Durchsetzung der Methoden zu erreichen bzw. ihre Durchsetzung zu verbessern**.

Heracles Capital arbeitet darauf hin, die Einhaltung der Anforderungen des Art. 8 der Offenlegungs-VO zu gewährleisten. Mit dem Finanzprodukt werden jedoch keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der Offenlegungs-VO und der Taxonomie-VO angestrebt. Investitionen des Finanzprodukts sollen lediglich mit den beworbenen ökologischen und sozialen Merkmalen übereinstimmen. **Heracles Capital geht dabei nicht davon aus, dass die möglichen Einschränkungen bei der Datenermittlung und den Methoden für die ökologischen und sozialen Merkmale so erheblich sein werden, dass sie die Erreichung der beworbenen Merkmale im Laufe der Zeit beeinträchtigen.**

## X. Sorgfaltspflicht

Die Beurteilung, wie sich die potenziellen Investitionen des Finanzprodukts zu den geförderten ökologischen und sozialen Merkmalen verhalten, wird als **fester Bestandteil des Due-Diligence-Prozesses** vor jeder Investition bewertet. Heracles Capital arbeitet für das Finanzprodukt dabei **insbesondere mit Ausschlusslisten**. Über diese Due-Diligence-Prüfung und die regelmäßige Überwachung hinaus wird die Entwicklung aller Investitionen im Hinblick auf die ökologischen und sozialen Merkmale fortlaufend – auch durch die ESG-Beirätin von Heracles Capital – überprüft. Das Ergebnis der periodischen Prüfungen wird den Anlegern als **Anhang zum jeweiligen Jahresbericht** des Finanzprodukts **offengelegt**. Heracles Capital beabsichtigt nicht, externe Dienstleister zur Prüfung der Vereinbarkeit eines Investments mit den ökologischen und sozialen Merkmalen des Finanzprodukts zu beauftragen.

## XI. Mitwirkungspolitik

Der Anlageschwerpunkt des Finanzprodukts zielt auf den Erwerb von Immobilien oder den Erwerb von Immobiliengesellschaften ohne eigene Organisationsstruktur. Die Bewertung der Good-Governance-Praktiken von Immobiliengesellschaften, die eine eigene Organisationsstruktur haben, ist **in die rechtliche Due-Diligence-Prüfung des Finanzprodukts** (z.B. AML- und KYC-Prüfungen, Ausschluss von Verstößen gegen die UNGC) **einbezogen**, soweit die Good-Governance-Praktiken gesetzlich verankert sind. Darüber hinaus verlangt das Finanzprodukt von den Immobiliengesellschaften mit eigener Organisationsstruktur, dass sie sich zur Einhaltung der ESG-Ziele des Finanzprodukts verpflichten. Dadurch verpflichten sich diese Immobiliengesellschaften, menschenwürdiges Arbeit und Wirtschaftswachstum, den Abbau von Ungleichheiten sowie Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen auf ihrer Ebene zu fördern.

## XII. Bestimmter Referenzwert

Das Finanzprodukt hat keine Referenzbenchmark für die Erreichung der von ihm geförderten ökologischen und sozialen Merkmale festgelegt.

## XIII. Disclaimer

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen dienen lediglich der Veranschaulichung und Diskussion. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot oder eine Aufforderung zur Investition in ein von Heracles Capital verwaltetes oder beratenes Finanzprodukt noch eine Empfehlung zum Kauf eines Wertpapiers oder einer Dienstleistung dar. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen wurden lediglich als allgemeiner Marktkommentar zur Verfügung gestellt und stellen **keine Form von Rechts-, Steuer-, Wertpapier- oder Anlageberatung oder treuhänderischer Anlageberatung** dar. Sie berücksichtigen nicht die finanziellen Ziele, die Situation oder die Bedürfnisse von Personen, die vor jeder Anlageentscheidung zu berücksichtigen sind.