

# Sustainable Finance Konferenz

## Immobilien Portfoliostrategie auf dem Weg zur Nachhaltigkeit

Diese Marketinganzeige ist nur für professionelle Anleger in Deutschland, Österreich und in der Schweiz. Anlegern wird empfohlen, die entsprechenden rechtlichen Dokumenten vor einer Investition zu prüfen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

# Invesco Real Estate

## Globale Ausrichtung und lokale Expertise

**€87,4 Mrd.**  
verwaltetes Immobilienvermögen

**€52,3 Mrd.**  
Direkte Immobilienanlagen in  
Nordamerika  
Seit 1983

**€14,2 Mrd.**  
Gelistete  
Immobilienanlagen  
Seit 1988

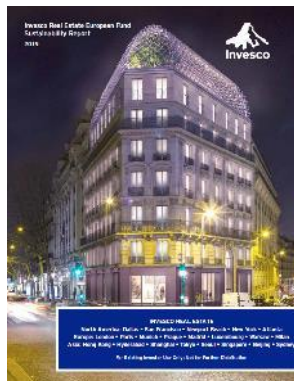
**€14,4 Mrd.**  
Direkte Immobilienanlagen in Europa  
Seit 1996

**€6,6 Mrd.**  
Direkte Immobilienanlagen in Asien  
Seit 2006



Quelle: Invesco Real Estate. Stand: 30. September 2022.

# Unsere Verpflichtung gegenüber ESG ist essentiell in einem sich schnell verändernden Umfeld



## OUR 12 YEAR ESG JOURNEY

2008



Start des Invesco Real Estate "Green Program"

2012



IRE erste Übermittlung an GRESB

2013



Invesco, Ltd unterschreibt die UN PRI

2014



IRE wird Mitglied bei GRESB

2018



IRE startet das Programm zur Zertifizierung "grüner Gebäude"

2020



IRE veröffentlicht den ersten jährlichen Nachhaltigkeitsbericht

2021



IRE verabschiedet die "Net Zero" Verpflichtung

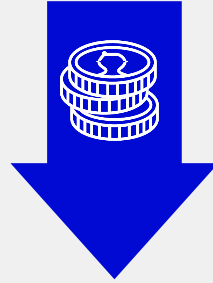
Quelle: Invesco Real Estate. Der Fondsmanager berücksichtigt zwar ESG-Aspekte, ist aber nicht an bestimmte ESG-Kriterien gebunden und hat die Flexibilität, über das gesamte ESG-Spektrum hinweg zu investieren, von der besten bis zur schlechtesten Klasse. \* Es gibt keine Garantie, dass die Ziele erreicht werden.

# ESG bei Immobilieninvestments

Global gesehen sind Immobilien der größte  
Energieverbraucher und verantwortlich für ...

**40%** des Energieverbrauchs,  
und

**36%** des CO<sup>2</sup>-Ausstosses



## Reduzierung von Kosten und Verbindlichkeiten

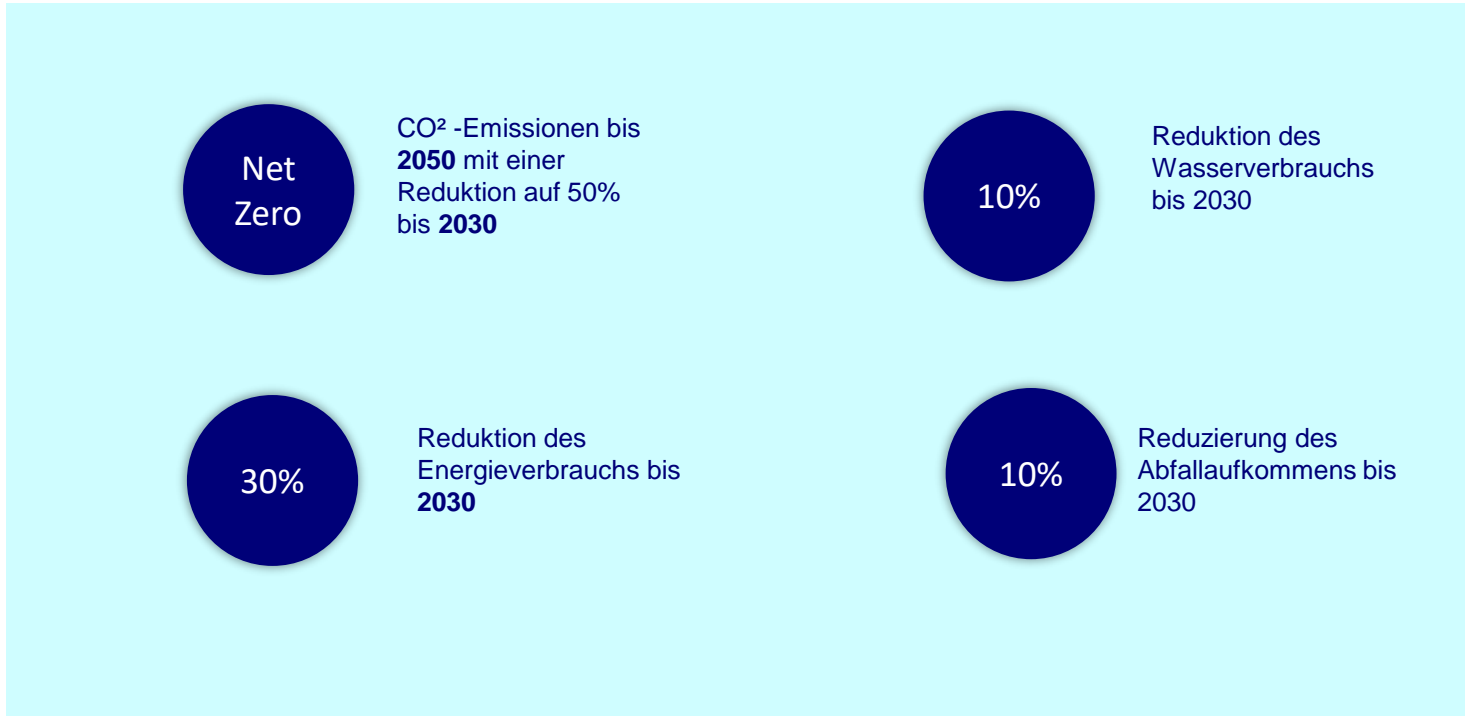
- **Operative Kosten:** Installation von energieeffizienter Technik zur Kostenreduzierung.
- **Verbindlichkeiten:** Besseres Verständnis des energetischen Zustandes eines Gebäudes vermindert die Risiken unvorhergesehener Kosten.
- **Obsoleszenz:** “Am Puls” der regulatorischen Anforderungen zu sein, reduziert das Risiko im Falle strengerer Regelungen obsolet zu werden.
- **Finanzierbarkeit:** Banken bieten zunehmend geringere Fremdkapitalkosten für “grüne” Gebäude und Strategien.



## Erhöhung des Einkommens

- **Weniger Incentives:** Mieter bevorzugen Gebäude mit einer besseren ESG-Performance, was zu einer Reduzierung von notwendigen Mietanreizen führt.
- **Reduzierung von Leerstand:** Zufriedene Mieter erhöhen die Chancen von Vertragsverlängerungen.
- **Höhere Mieten:** Es können höhere Mieten in “grün” zertifizierten Gebäuden erzielt werden.
- **Grüne Prämien:** Zukunftsfähige Gebäude helfen die Klimaziele zu erreichen und können Prämien erzielen.

# Unsere Ziele auf Immobilienebene

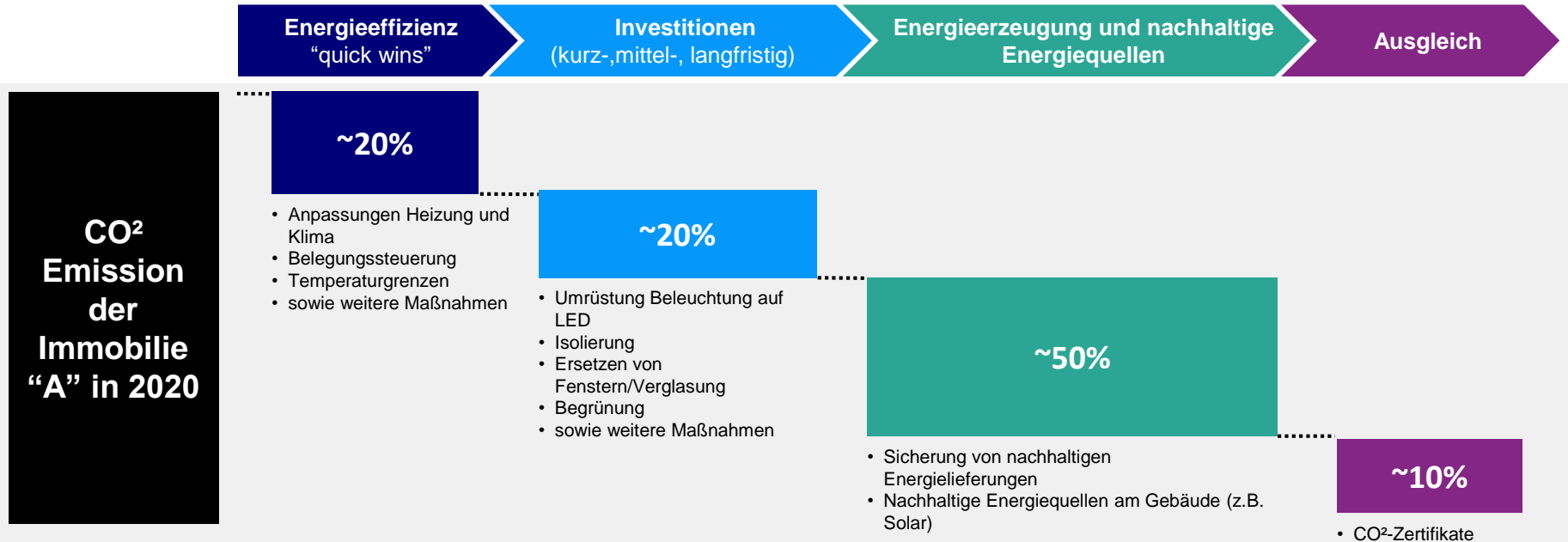


Der Fondsmanager berücksichtigt zwar ESG-Aspekte, ist aber nicht an bestimmte ESG-Kriterien gebunden und hat die Flexibilität, über das gesamte ESG-Spektrum hinweg zu investieren, von der besten bis zur schlechtesten Klasse. Es besteht keine Garantie, dass die genannten Ziele erreicht werden.

## Aufbau der Nachhaltigkeitsstrategie

- Datenbeschaffung als Kernaspekt
- Aufbau eines Aktionsplans

# Das “Net-Zero” CO<sup>2</sup> - Konzept für Immobilien



## Veränderung des Ansatzes: “CO<sup>2</sup> als Kosten” zu “CO<sup>2</sup> als Chance”

→ Die Reduzierung des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes verringert operative Kosten und ermöglicht eine Rendite auf das eingesetzte Kapital

# Interaktive ESG Daten-Plattform mit multiplen End-Nutzern

## Nutzer der ESG Plattform

Deepki Mitarbeiter	Hausverwalter	Investment Manager	Fonds Manager	ESG Team	ESG Berater
--------------------	---------------	--------------------	---------------	----------	-------------

## Gebäudedaten

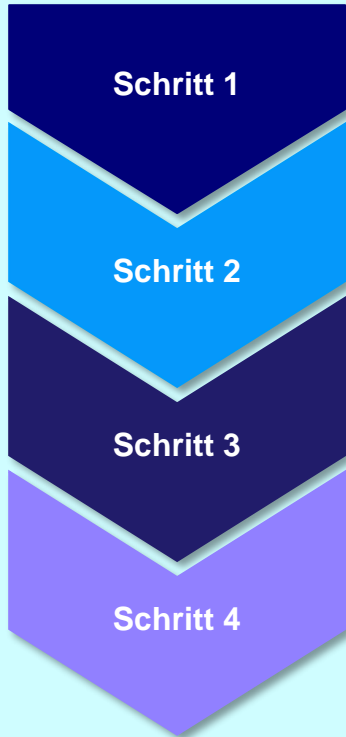
Verbrauchsdaten	Zertifizierungen	Qualitative Fragebögen	Allgemeine Gebäudeinformationen
<ul style="list-style-type: none"><li>- Energie</li><li>- CO<sub>2</sub>-Ausstoss</li><li>- Wasser</li><li>- Müll</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gebäudezertifizierungen</li><li>- Energieausweise ("EPC")</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- GRESB</li><li>- "Net zero" Analyse</li><li>- Compliance</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gebäudebeschreibung</li><li>- Bruttogeschossfläche/ Nettomietfläche (m<sup>2</sup>)</li><li>- Kontaktdaten (Fonds, Property- und Investment-Manager)</li></ul>

## Verwendung der Daten

GRESB	"Net-zero" Analyse	IRE ESG-Ziele	Offenlegungsverordnung (SFDR)	Externe & Interne Benchmarks	Regulatorisches + Investor Reporting
-------	--------------------	---------------	-------------------------------	------------------------------	--------------------------------------



# Dekarbonisierung: Aktionsplan



## Schritt 1: CO<sup>2</sup>-Ausstoß Status

Ergebnis: Desktop-Analyse des Immobilienportfolios, um die notwendigen Schritte und den aktuellen Status-quo auf dem Weg zum “Net-Zero“-Status zu definieren.

---

## Schritt 2: Einordnung des Portfolios in 3 Risikokategorien nach Dringlichkeit

Priorisierung von Immobilien basierend auf dem Risiko obsolet zu werden und Implementierung von kurzfristigen, mittel- und langfristigen Maßnahmen.

---

## Schritt 3: Detaillierte Analyse der Immobilien mit hoher Dringlichkeit

Durchführen einer “Net-Zero” Prüfung mit dem Ergebnis eines detaillierten Maßnahmenkatalogs zur Steigerung der Effizienz, Nutzung nachhaltiger Energien und ggf. Identifikation von Potenzialen zum CO<sup>2</sup>-Ausgleich für Residual-Größen.

---

## Schritt 4: Implementierung der identifizierten Maßnahmen im Business Plan

Implementierung der identifizierten Maßnahmen im Rahmen der notwendigen Zeitschiene im Business Plan um das per 2030 vereinbarte Zwischenziel zu erreichen.

Quelle: Invesco Real Estate, Stand: 31. Januar 2023.

# Integrationsprozess

# ESG Integration in die Investment Management Prozesse



## Akquisition

- Checklisten für die Investment Committee Prozesse um Risiken und Chancen zu identifizieren.



## Management

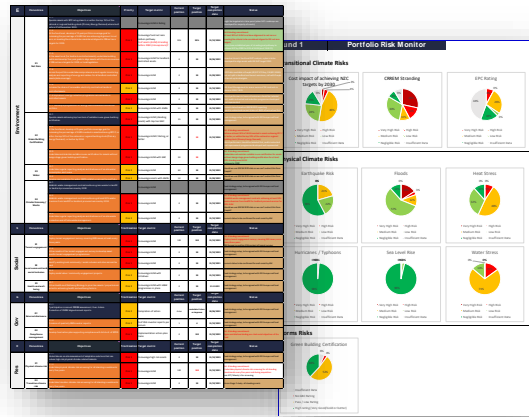
- Businesspläne auf Fonds- und Immobilienlevel zur Überwachung des Fortschritts und der Meilensteine
- Die Bereiche umfassen: "Net Zero", Zertifikate, Wasser, Müll, Mietereinbindung, Communities, Gesundheit und Wohlbefinden, Offenlegung, physische und Überleitungsrisiken



## Verkauf

Kontrolle der Performance durch das Risikomanagement

Hazard	Description	Potential Business Impact	Asset 1		Asset 2			
			Risk Level	Score	Risk Level	Score		
Floods	Change in rainfall conditions and sea level rise/erosion of coastal lands	Property and building damage Disruption of infrastructure Business interruption	Low	27	37	High	74	37
Heat Stress	Increase in temperature	Increased energy costs Reduced tenant comfort/satisfaction	Low	15	32	Low	24	32
Water Scarcity & Typhoons	Exposure to land subsidence	Property loss of property value Relocation costs	High	0	0	High	0	0
Sea Level Rise	Impinged storm surge Impinged to sea level rise	Property loss of property value Relocation costs	High	0	1	High	0	1
Water Stress	Change in water supply and demand	Increased energy costs Increased water costs	Low	21	38	Medium	34	36
Wildfire	Change in fire potential	Property loss of property value High insurance costs of loss of insurance	Low	27	33	Low	40	33



### 4. Deal Risks

RISK AREA	RISK	RISK MITIGATIONS
ASSET RISK	Risk exposure to Covid-19 leading to lease cancellations, rent arrears, and vacancies	Use of the property's most creditworthy leasing commitments to ensure the property's long-term viability. Conduct periodic portfolio audits
	Risk of reduced price being received	Investment and RPL to high-quality assets and/or in Q1 2020, 100% of FTV, plus a buffer
LIQUIDITY RISK	Performance risk: Target performance for total in RPL of 100%	Performance: Targeted total return considered 10% in acquisition (containing 0.5%)
	Expense beyond assets to be retained and RPL AHCs are not fully recoverable	Cost performance remains strong
ESG/CLIMATE RISK	Risk of the fund being unable to meet subscription requests	Use social alpha (SFA) to select real-estate funds with sustainable and proven ESG strategies
	ESG/CLIMATE RISK: Risk of the fund being unable to meet subscription requests	ESG/CLIMATE RISK: Use of the property's most creditworthy leasing commitments to ensure the property's long-term viability. Conduct periodic portfolio audits

### Contents

- Executive Summary
  - SRS
  - Deal Risks
  - Conclusions
- Proposed Transactions
- RPLS
- Deal Risks
- Additional Analyses & Commentaries





**Food for Thought**

# Portfolien nachhaltig zu gestalten stellt Herausforderungen – und bietet Chancen

- ❖ **Standorte mit geringer Wertschöpfungsperspektive benötigen finanzielle und planungsrechtliche Anreize (Erweiterung, Umnutzung, Aufstockung)**
- ❖ **Die Kosten der Optimierung wirken sich (zunächst) negativ auf die Rendite aus**
- ❖ **Im Wohnbereich sind auch Bezahlbarkeitsaspekte bei der Kostenumlage zu beachten**
- ❖ **Material und Fachkräfte für innovative Technologien sind nur eingeschränkt verfügbar**

- ✓ **Mietnachfrage wird sich immer mehr auf nachhaltige Gebäude konzentrieren**
- ✓ **Miethöhe für nachhaltige Gebäude wird steigen während Betriebskosten sinken**
- ✓ **Finanzierungen und Versicherungsbeiträge sind attraktiver für nachhaltige Gebäude**
- ✓ **Der Immobilienwert nachhaltiger Gebäude wird deutlich höher liegen**

Quelle: Invesco Real Estate, Stand: 31. Januar 2023.

# Wesentliche Risiken

Der Wert einer Anlage und die Erträge hieraus können sowohl steigen als auch fallen und es möglich ist, dass Anleger den ursprünglich angelegten Betrag nicht zurückerhalten.

Während das Fondsmanagement ESG-Aspekte berücksichtigt, ist es nicht an bestimmte ESG-Kriterien gebunden und hat die Flexibilität, über das gesamte ESG-Spektrum von der höchsten bis zur niedrigsten ESG Bewertung zu investieren. Immobilieninvestitionen können neuen, auf Nachhaltigkeit bezogenen regulatorischen Anforderungen ausgesetzt sein, die sich negativ auf den Vermögenswert der Objekte auswirken können, wenn diese die Anforderungen nicht erfüllen. Erhebliche Kosten können durch die Erfüllung der Anforderungen oder zur Verbesserung ihres Nachhaltigkeitsprofils entstehen. Darüber hinaus können Immobilieninvestitionen auch in erheblichem Maße negativen wirtschaftlichen Auswirkungen ausgesetzt sein, verursacht durch den Klimawandel, Naturkatastrophen und der allgemeinen Präferenz der Anleger für Objekte mit besseren Nachhaltigkeitsmerkmalen.