LIP INVEST
logistics investment partners

ESG-REPORT 2021

lip-invest.com

Inhalt

Vorwort der Geschäftsführung ... 3

1. **Über LIP Invest** ... 5

2. **Nachhaltige Unternehmensführung & Strategie** ... 8
2.1. Nachhaltigkeitsstatement ... 9
2.2. Nachhaltigkeitsansatz in der Unternehmensstrategie ... 9
2.3. Nachhaltigkeitsziele ... 13
2.4. GRESB-Bewertung ... 14

3. **Stakeholder Engagement** ... 15

4. **Verhaltensgrundsätze** ... 25
4.1. Vermeidung von Interessenkonflikten ... 26
4.2. Korruptionsbekämpfung ... 26
4.3. Vertraulicher Umgang mit Daten ... 27
4.4. Beschwerdemanagement ... 27
4.5. Commitments & Richtlinien ... 28

5. **Umwelt** ... 29
5.1. Management ... 30
5.1.1. Schutz der Umwelt ... 30
5.1.2. Umweltmanagementsystem ... 30
5.1.3. Due Diligence ... 31
5.1.4. Monitoring ... 32
5.1.5. Datenerfassung ... 33
5.2. Performance ... 34
5.2.1. Energieverbrauch & CO_2-Emissionen ... 34
5.2.2. Wasserverbrauch ... 39
5.2.3. Abfallmanagement ... 40
5.2.4. Gebäudezertifizierungen / Energieausweise ... 41
5.2.5. Biodiversität ... 42

6. **Ausblick** ... 44

7. **Über den ESG-Unternehmensreport** ... 48
7.1. Material Topics ... 49
7.2. GRI Content Index ... 50

Vorwort der Geschäftsführung

Sehr geehrte Damen und Herren,

es liegt in der Natur eines Unternehmensreports in die Vergangenheit zu blicken – um über die Geschäftsentwicklung, eventuelle Fortschritte oder auch Herausforderungen zu berichten. Nun blicken wir bei LIP auch immer in die Zukunft, zum Beispiel im Rahmen unserer Marktberichte. Dieser Blick nach vorne ist aufgrund der gegenwärtigen, unsicheren Situation aus unserer Sicht notwendiger denn je.

Der Einmarsch der russischen Armee in die Ukraine bedeutet einen tiefen Einschnitt mit langfristigen humanitären und ökonomischen Auswirkungen. Das Ausmaß der geopolitischen und wirtschaftlichen Folgen auf die Logistik- und Logistikimmobilienbranche ist dabei noch nicht endgültig absehbar. Bereits deutlich wird, dass unterbrochene Lieferketten und die Anfälligkeit von Just-in-Time Lieferungen zu einem Umdenken führen werden. Lieferketten werden immer mehr zu Supply Chain Netzwerken ausgebaut. Lagerverwaltung und Bestandsmanagement werden künftig vermehrt im Fokus stehen, um Produktionsausfälle durch fehlende Zulieferartikel zu vermeiden. Und auch die hierzulande aufgekommenen Forderungen nach Rückverlagerung der Produktion, dem sogenannten Reshoring, erlangen eine völlig neue Bedeutung. All diese Entwicklungen zu bedenken und in unsere Investmententscheidungen einfließen zu lassen, entspricht unserem Verständnis einer verantwortungsvollen Unternehmensführung.

Eine der größten Notwendigkeiten besteht aktuell darin, die Abhängigkeit von russischem Öl zu verringern und Alternativen – nicht nur für Öl, sondern für fossile Brennstoffe generell – zu schaffen. Seit mehreren Jahren verfolgen wir bei LIP Invest eine konkrete Photovoltaik-Strategie, die wir 2021 stark vorangetrieben haben und über die wir Sie mit dem vorliegenden Unternehmensreport näher informieren möchten. Darüber hinaus schildern wir Ihnen unsere unternehmerischen Bestrebungen des vergangenen Jahres und zeigen auf, in welchen Bereichen wir verstärkten Handlungsbedarf sehen.

2021 beschäftigte sich die Logistikimmobilienbranche bereits viel mit ESG-Kriterien, deren Einfluss und verschiedene Realisierungsmöglichkeiten. Dabei lag das Augenmerk oftmals stark auf dem „E", also den umweltspezifischen Themen. In Zukunft wird auch das „S" in ESG stärker in den Fokus rücken. Ein erster Schritt stellt das Lieferket-

Vorwort der Geschäftsführung

tengesetz dar. Zusätzlich soll analog zu der „grünen" Taxonomie ein soziales Pendant folgen, um einheitliche Standards für die unternehmerische Sorgfaltspflicht in Bezug auf Menschen- und Arbeitsrechte zu schaffen. Zu den sozialen Kriterien gehören beispielsweise die Schaffung von Arbeitsplätzen, eine betriebliche Altersvorsorge oder die Förderung der Mitarbeitenden durch Weiterbildungsmöglichkeiten und regelmäßige Schulungen. Letzteres ist bereits in LIPs Zielsetzung verankert und im vergangenen Jahr umgesetzt worden.

Auch in anderen Management-Themen sind wir unseren Zielsetzungen nähergekommen: 2021 haben wir mit unseren Mitarbeitenden konkrete ESG-Leistungsziele vereinbart. Außerdem konnten bereits mehrere Green Lease Klauseln mit den Mietern unserer Portfolio-Objekte verhandelt werden, was vor allem im Hinblick auf die Verbrauchsdatenerfassung unserer Assets von essenzieller Bedeutung ist.

Um unsere Berichterstattung in Sachen Transparenz zu optimieren, haben wir uns entschieden, den Unternehmensbericht gegenüber dem letzten Jahr zu erweitern: Zusätzlich zu den Inhalten der GRESB-Bewertung (Global Real Estate Sustainability Benchmark) haben wir die Standards der Global Reporting Initiative (GRI) berücksichtigt und die Sustainable Development Goals (SDG) der UN aufgenommen. So verschreiben wir uns beispielsweise der Förderung von „Gleichberechtigung" sowie „menschenwürdiger Arbeit & Wirtschaftswachstum". Zu diesem Zweck wird jede unserer Investmententscheidungen im Hinblick auf ein langfristiges Wertschöpfungspotenzial sorgfältig abgewogen und im Ankauf mit einer ESG Due Diligence bewertet. Auf diese Weise können wir ein diversifiziertes Portfolio mit nachhaltiger Ausrichtung gewährleisten und die Zukunftsfähigkeit unserer Assets under Management sicherstellen.

Wir laden Sie herzlich ein, auf den folgenden Seiten mehr über LIP und unsere nachhaltige Entwicklung zu lesen.

München, 30. Juni 2022

Bodo Hollung

Bodo Hollung MRICS
Geschäftsführender Gesellschafter

Sebastian Betz

Sebastian Betz
Geschäftsführer

I. ÜBER LIP INVEST

1. Über LIP Invest

Die LIP Invest GmbH mit Firmensitz in München ist ein inhabergeführtes Investmenthaus, welches sich ausschließlich auf Logistikimmobilien in Deutschland spezialisiert hat. Das Unternehmen wurde im Juli 2017 gegründet und entwickelt als unabhängiger Fonds- und Asset Manager Investmentlösungen für institutionelle Investoren – maßgeblich aus den Bereichen Versicherungen, Versorgungswerke, Pensionskassen, Sparkassen, Banken und Stiftungen.

Mit einem großen Team aus Immobilien-, Investment- und Logistikspezialistinnen und -spezialisten sowie einer über 15-jährigen Branchenerfahrung plant LIP für ihre institutionellen Kunden werthaltungsorientierte Strategien mit im Branchenvergleich guten Renditen und Ausschüttungen. Bei der Fondsauflage sowie der Sicherung regulatorischer Anforderungen werden wir von unserer Service Kapitalverwaltungsgesellschaft IntReal unterstützt.

LIP managt ihre Immobilien ganzheitlich. Dazu arbeiten wir eng mit unseren Dienstleistern aus dem Property Management zusammen, die wir mit dem Gebäudemanagement unserer Immobilien beauftragen. So gewährleisten wir eine lange Lebensdauer der Logistikimmobilien. Lebenszyklus, Nachhaltigkeit und Exit stehen über alle Wertschöpfungsstufen im Vordergrund. Mit diesem ganzheitlichen Fonds- und Asset Management,

1. Über LIP Invest

welches eigenes Research, die Akquisition und Transaktion, die Bestandshaltung sowie den Verkauf von Immobilien umfasst, deckt LIP alle Stufen der Wertschöpfungskette inhouse und unabhängig ab.

Es werden sowohl Neubauten als auch Bestandsimmobilien erworben. Der Fokus liegt auf Objekten mit Mietwachstums- und Wertschöpfungspotenzial. Seit Auflage des ersten Logistikimmobilien-Fonds Mitte 2018 hat LIP Invest etwa 950 Mio. EUR Eigenkapital platziert und 56 Logistikimmobilien mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 1,6 Mrd. EUR angekauft.

LIP in Zahlen	950 **MIO. EUR** EIGENKAPITAL	1,6 **MRD. EUR** INVESTITIONSVOLUMEN
56 ANZAHL OBJEKTE	1.105.000 **m²** GESAMTMIETFLÄCHE	65,5 **MIO. EUR** GESAMTMIETEINNAHMEN P.A.

Bei all unseren unternehmerischen Tätigkeiten ist es unser Bestreben, wirtschaftlich wie gesellschaftlich verantwortungsvoll zu handeln und die ökologischen und sozialen Auswirkungen unseres Tuns dabei so gering wie möglich zu halten. Die Implementierung von ESG-Kriterien spielt daher eine große Rolle in all unseren Unternehmensprozessen.

2. NACHHALTIGE UNTERNEHMENS-FÜHRUNG & STRATEGIE

2. Nachhaltige Unternehmensführung & Strategie

2.1 Nachhaltigkeitsstatement

Alle Entscheidungen, die wir als Investmentmanager treffen, haben ökologische, soziale und wirtschaftliche Auswirkungen. Nachhaltigkeitsaspekte sind Teil unserer Bewertung von Risiken und Chancen im Fonds und Asset Management. All unsere Aktivitäten verfolgen das Ziel, einen Mehrwert für unsere Investoren zu generieren und gleichzeitig einen positiven Wandel aktiv mitzugestalten. Unsere Anlagestrategien legen einen Schwerpunkt auf die Berücksichtigung von ESG-Kriterien. Wir sind davon überzeugt, dass unsere Anleger sich nicht zwischen einer attraktiven Rendite und der Nachhaltigkeit der Investments entscheiden müssen.

2.2 Nachhaltigkeitsansatz in der Unternehmensstrategie

Um als Unternehmen einen wirkungsvollen und nachhaltigen Beitrag leisten zu können, ist eine stabile wirtschaftliche Entwicklung unseres Geschäfts unerlässlich. Aufbauend auf dieser Basis sind wir in der Lage, unser Unternehmensziel zu verwirklichen: Fonds mit führenden Nachhaltigkeitsstandards in der Assetklasse Logistik zu managen. Wir haben für unsere Fonds hohe Anforderungen an die Nachhaltigkeit definiert. Diese schützen vor potenziellen Ertragseinbußen, indem sie Resilienzen gegenüber verschärften regulatorischen Anforderungen, schwankenden Betriebskosten und sich ändernden Erwartungen der Nutzer und künftigen Käufer bieten.

Sowohl das Auflegen und Verwalten von Logistikimmobilien-Fonds als auch das Management der erworbenen Assets beinhalten per se langfristige Planungshorizonte. Logistikimmobilien verfügen über eine Lebensdauer von rund 50 Jahren. Da sich Instandhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen also dauerhaft rentieren müssen, wägen wir jede Investition eingehend ab. Bei diesen Investitionen handelt es sich insbesondere um Maßnahmen, die die Energieeffizienz unserer Immobilien verbessern – beispielsweise die Umrüstung der Beleuchtung auf moderne LED-Technik oder der Austausch veralteter Heizsysteme. Somit wird zum einen die Wirtschaftlichkeit der Objekte erhöht und die Nebenkosten für unsere Mieter reduziert. Zum anderen leisten wir mit energieeffizienten und langfristig genutzten Logistikimmobilien einen positiven Beitrag zur Senkung des Energieverbrauchs im gesamten Gebäudesektor und folglich zum Klimaschutz.

Unternehmerisches Handeln ist grundsätzlich nicht ohne gewisse Risiken möglich. Eine nachhaltige Unternehmensstrategie erfordert daher auch immer eine Risikoeinschätzung, um fundierte Entscheidungen treffen zu können. LIPs Risikomanagement ist in der entsprechenden Unternehmensrichtlinie definiert. Eine besondere Herausforderung beim Risikomanagement in der

2. Nachhaltige Unternehmensführung & Strategie

Immobilienwirtschaft ist die Tatsache, dass der komplette Lebenszyklus einer Immobilie abgedeckt werden muss: Das reicht vom Ankauf über Vermietung, Bewirtschaftung, Instandhaltung und Sanierung bis hin zum Verkauf oder Rückbau. Dabei bringt jede Phase eigene Risiken mit sich, die es systematisch zu überprüfen und zu steuern gilt. Diese Aufgabe obliegt in erster Linie der Unternehmensführung.

Unternehmensführung

Das Thema Nachhaltigkeit wird auf oberster Ebene von der Geschäftsführung der LIP Invest verantwortet, die diesbezüglich für die Einhaltung der Sorgfaltspflicht verantwortlich ist. Die Unternehmensführung ist eng in alle Prozesse und Entscheidungen eingebunden.

Im Rahmen von halbjährlichen und jährlich stattfindenden Anlageausschusssitzungen sowie mit regelmäßigen Schreiben und quartalsweisen Reportings werden die Anleger von der Unternehmensführung über die nachhaltige Entwicklung sowohl des Unternehmens selbst als auch der Fonds informiert. Dabei entsteht ein aktiver Austausch mit den Stakeholdern, sodass deren Anforderungen stets in unserer Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigt werden können.

Zur Weiterentwicklung der ESG-Aktivitäten wurde von der Unternehmensführung eine Projektgruppe gegründet, um Nachhaltigkeitskriterien weiter in die Geschäftsprozesse zu integrieren. Auf Basis der jährlichen GRESB-Ergebnisse und festgestellten Sachverhalte aus der ESG Due Diligence

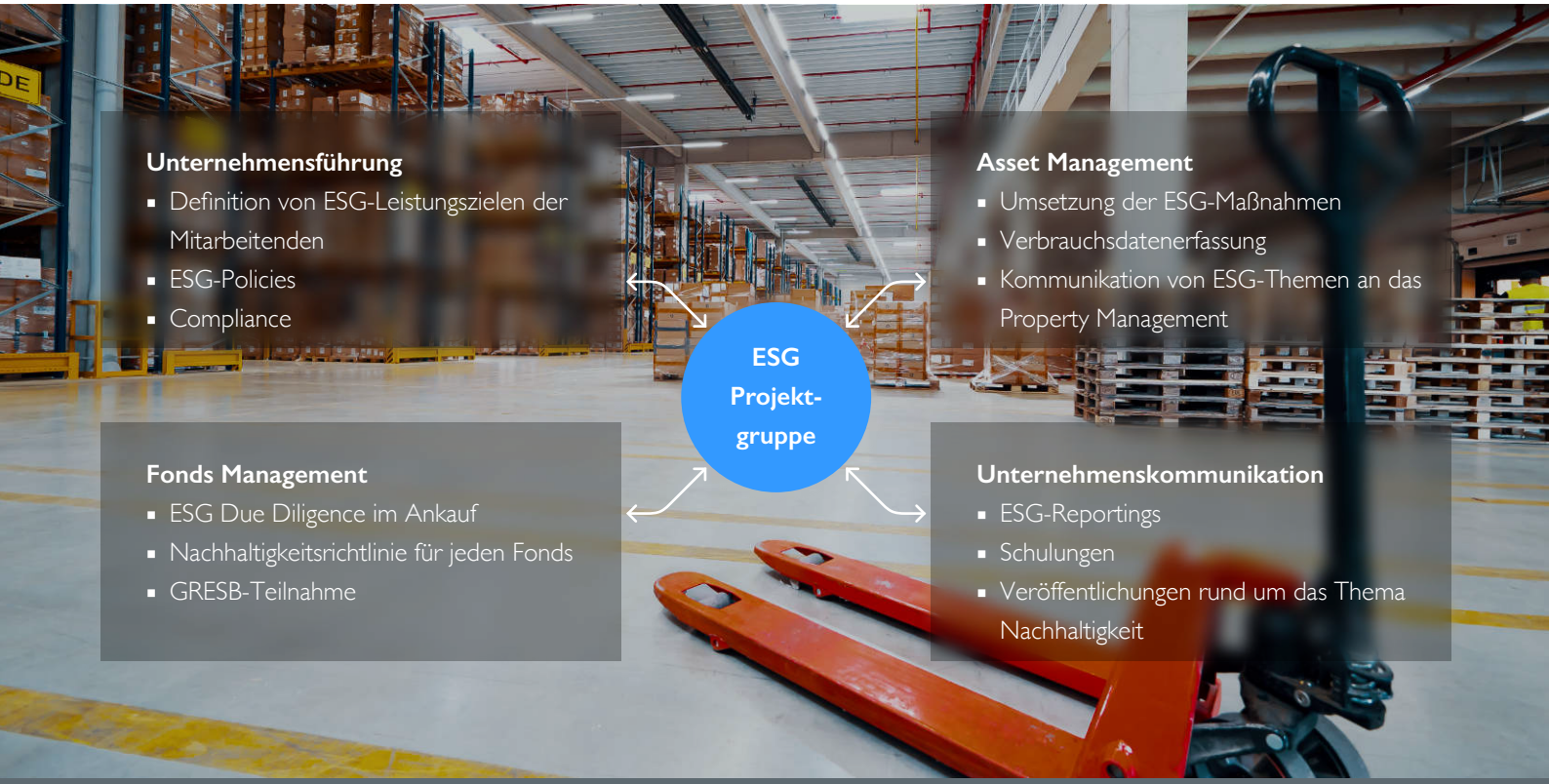


Abbildung: ESG Projektgruppe mit ihren jeweiligen Aufgabenfeldern

2. Nachhaltige Unternehmensführung & Strategie

der jeweiligen Ankaufsobjekte wird die weitere Vorgehensweise in der Projektgruppe besprochen und anschließend in den bestehenden ESG-Aktionsplan integriert. Dieser Aktionsplan wird Schritt für Schritt umgesetzt. Zudem entscheidet die Projektgruppe über weitergehende Maßnahmen zur Verbesserung der gesamten ESG Performance.

Unter Beteiligung der Leitung des Fonds Managements, des Asset Managements, Marketing sowie Unternehmenskommunikation finden regelmäßige ESG-Arbeitskreise statt. Die interdisziplinäre Zusammenstellung ermöglicht Input aus allen Bereichen. Die Projektgruppe berichtet die Fortschritte regelmäßig an die Geschäftsführung.

Umgesetzte Maßnahmen der Unternehmensführung

- Verantwortlichkeiten und Zuständigkeiten definiert
- Regelmäßige ESG-Arbeitskreise durchgeführt
- ESG-Leistungsziele für die Mitarbeitenden definiert
- Weiterbildungsangebote für die Mitarbeitenden ausgewählt

Ziele

- Onlineportal zur Einbindung der Stakeholder erstellen
- Weiterbildung der Mitarbeitenden intensivieren

Fonds Management

Für alle Fonds wurde eine Nachhaltigkeitsrichtlinie mit konkreten ESG-Verpflichtungen zur Erfüllung marktführender Nachhaltigkeitsstandards formuliert. Im Rahmen des Ankaufsprozesses wird für jedes Objekt eine ESG Due Diligence durchgeführt. Dabei werden Kriterien wie Energieeffizienz, CO_2-Fußabdruck, Wasserverbrauch und Abfallaufkommen, Material- und Ressourceneffizienz, Innen- und Außenraumqualität, natürliche Risiken und Resilienz, Mobilitätskonzept, Digitalisierungskonzept, Nachhaltigkeitszertifizierung, Stakeholdereinbindung, Mieter etc. geprüft. Zudem werden die Fonds im Rahmen des ESG-Bewertungssystems GRESB bewertet. GRESB misst die ESG-Performance auf Portfolio-Level. Hier fließen Informationen ein zur ESG-Strategie, zu Richtlinien und Prozessen sowie Daten auf Asset-Ebene u.a. zu den Ressourcenverbräuchen oder zur Einbindung der Mieter.

Umgesetzte Maßnahmen des Fonds Managements

- Nachhaltigkeitsrichtlinie formuliert und aktualisiert
- ESG Due Diligence als Standard in der Ankaufsprüfung eingeführt
- Regelmäßige GRESB-Teilnahme implementiert

Ziele

- Klassifizierung des LIP Fonds IV nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung
- Weiterentwicklung der ESG-Reportings (Kennzahlen, etc.)

2. Nachhaltige Unternehmensführung & Strategie

Asset Management

Auf Assetebene werden ESG-Risiken und Chancen für jedes Objekt bewertet. Die daraus resultierenden Ergebnisse fließen in Asset-spezifische Budget- und Maßnahmenpläne ein. Diese Pläne in enger Abstimmung mit unseren Mietern konkret umzusetzen, ist Aufgabe des Asset Management Teams.

Zudem steht das Asset Management in direktem Austausch mit dem jeweiligen Property Management der Objekte und fragt jährlich die Verbrauchsdaten bei den Mietern der Logistikimmobilien ab.

Umgesetzte Maßnahmen des Asset Managements

- Sachverhalte aus der ESG Due Diligence umgesetzt
- Weiterleitung von Maßnahmen an das Property Management
- Verbrauchsdatenabfrage durchgeführt

Ziele

- Verbleibende Objekte auf LED umrüsten
- Regelmäßige Aktualisierung der ESG Due Diligence
- Vollständige Verbrauchsdatenabdeckung
- Umsetzung weiterer identifizierter Maßnahmen

Marketing & Unternehmenskommunikation

Die ESG-Berichterstattung und Kommunikation soll dazu dienen, über die sozialen, ökologischen und Governance-bezogenen Aktivitäten von LIP Invest zu berichten. Dies schafft Transparenz für Investoren und andere Stakeholder. Eine glaubwürdige und transparente Kommunikation sorgt für Vertrauen und definiert verbindliche Ziele für die Zukunft.

Die ESG-Projektgruppe trifft sich daher regelmäßig, um die Nachhaltigkeits-Reportings auf Unternehmens- und Fondsebene vorzubereiten und zu erstellen. Die schlussendliche Überprüfung und Freigabe des ESG-Unternehmensreports unterliegen der Geschäftsführung.

Mithilfe von Fachartikeln wird darüber hinaus ein Beitrag für mehr Verständnis in Bezug auf ESG im Bereich der Logistikimmobilieninvestments geleistet.

Umgesetzte Maßnahmen im Bereich Marketing & Unternehmenskommunikation

- Veröffentlichung von Fachartikeln zum Thema ESG
- Erstellung eines ESG-Reportings
- Darstellung der ESG-Ziele und Aktivitäten auf der Website
- Überwachungsprozess für ESG-Vorfälle definiert

Ziele

- Öffentliches Bekenntnis zu ESG-Initiativen oder Mitgliedschaften prüfen
- Regelmäßige Pressemeldungen und Artikel zu den ESG-Maßnahmen veröffentlichen

2. Nachhaltige Unternehmensführung & Strategie

2.3 Nachhaltigkeitsziele

In Sachen Nachhaltigkeit verfolgen wir einen universellen Ansatz und verschreiben uns daher den Sustainability Development Goals der UN. Mit unseren Maßnahmen und Zielen streben wir insbesondere die Förderung von „Gesundheit & Wohlergehen", „Gleichberechtigung", „Menschenwürdige Arbeit & Wirtschaftswachstum" sowie „Maßnahmen zum Klimaschutz" an.

Insbesondere um letzterem Punkt gerecht zu werden, hat sich LIP Invest langfristige Ziele gesetzt, um die ESG-Performance der Fondsportfolien zukünftig weiter zu steigern. Wir streben an, die Nutzung erneuerbarer Energien zu erhöhen, Treibhausgasemissionen zu reduzieren und die Biodiversität zu fördern.

Des Weiteren haben wir uns folgende Ziele gesetzt, um die Nachhaltigkeitsbestrebungen auf Unternehmensebene weiter voranzutreiben:

- Regelmäßige Überprüfung und Umsetzung unserer ESG-Richtlinien und -Ziele für alle Fonds
- Jährliche Berichterstattung über unsere ESG-Aktivitäten und Fortschritte
- Regelmäßige ESG-Workshops und Schulungen für die Mitarbeitenden
- Moderne Arbeitsräume für unsere Mitarbeitenden
- Reduzierung des Ressourcenverbrauchs
- Unterstützung von Wohltätigkeitsorganisationen und -projekten
- Datenerhebung auf Unternehmensebene und Implementierung im ESG-Bericht
- Förderung der Sichtbarkeit von Frauen im Logistikimmobilien- und Investmentbereich

Abbildung: Relevante SDGs bei LIP Invest

2.4 GRESB-Bewertung

Um die erreichten Fortschritte unserer Nachhaltigkeitsbestrebungen sowohl für uns als auch für unsere Stakeholder sichtbar und vor allem messbar zu machen, lassen wir die LIP Logistikimmobilien Fonds seit 2020 durch das Bewertungssystem GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) bewerten. In die Bewertung fließen umfangreiche Informationen zum Management unseres Unternehmens, der Fonds und den Immobilien ein, darunter Strategien, Richtlinien und Prozesse sowie Verbräuche der einzelnen Objekte. Mit dem abschließenden Rating kann die Nachhaltigkeit von Portfolien quantifiziert und transparent ermittelt und dargestellt werden.

2021 steigerte der „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY I" seinen GRESB-Score zum Vorjahr um 21 Punkte und lag mit dem erzielten Ergebnis von 71 Punkten über dem Durchschnitt seiner Peer Group. Der „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY II" erreichte mit 65 Punkten ein sehr gutes Ergebnis bei der Erstbewertung. Beide Fonds wurden als sogenannte Green Stars ausgezeichnet und schnitten insbesondere bei der Verbrauchsdatenabdeckung sehr gut ab. Der „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY III" wird im Jahr 2022 erstmalig an der GRESB-Bewertung teilnehmen.

LIP Logistik Fonds I

LIP Logistik Fonds II

Abbildung: GRESB Scores der LIP Logistik Fonds

Anhand der Ergebnisse können wir nachvollziehen, in welchen Bereichen die Unternehmensstrategie Früchte trägt und wo sich für die ESG-Projektgruppe Ansatzpunkte für weitere Verbesserungsmöglichkeiten bieten.

3. STAKEHOLDER ENGAGEMENT

3. Stakeholder Engagement

Im Rahmen ihrer Geschäftsaktivitäten unterhält die LIP Invest Beziehungen zu verschiedensten Akteuren – unseren Stakeholdern. Unter Stakeholder fassen wir Personen oder Interessengruppen, die einen Einfluss auf unser Geschäft haben können oder die wiederum von unserem Geschäft beeinflusst werden können. Ihre Sichtweisen und Belange beziehen wir bewusst in die Ausrichtung unseres Geschäfts sowie unsere Nachhaltigkeitsbestrebungen ein.

Zu unseren Stakeholdern zählen Investoren, Dienstleister und Mieter sowie die Mitarbeitenden, aber auch die Gesellschaft als Ganzes. Allen Interessengruppen ist gemein, dass eine transparente und proaktive Kommunikation vonseiten unseres Unternehmens die Basis für jeden wertschöpfenden und konstruktiven Austausch bildet. Gleichzeitig wird durch die offene Gestaltung der Zusammenarbeit ein grundlegendes Vertrauen geschaffen, das dabei hilft, Maßnahmen gemeinsam konsequent umzusetzen.

Wir sind überzeugt, dass ein intensiver Dialog auf Augenhöhe sowohl mit internen als auch externen Stakeholdern dazu beiträgt, unsere Geschäftsaktivitäten langfristig und nachhaltig auszurichten. Daher gibt es in unserem Unternehmen für jede der folgenden Interessengruppen geeignete Ansprechpartner und Ansprechpartnerinnen.

Mitarbeitende	Investoren	Mieter	Lieferanten & Dienstleister	Gesellschaft
▪ Interne Kommunikation ▪ Gesundheitsprogramm ▪ Weiterbildung	▪ Regelmäßiger Austausch ▪ Definition von ESG-Anforderungen ▪ Abstimmung von ESG-Maßnahmen ▪ Nachhaltigkeitsbericht	▪ Regelmäßiger Austausch ▪ Verantwortungsvolle und umweltfreundliche Nutzung der Immobilien ▪ Green Lease-Klauseln	▪ Nachhaltiges Management der Immobilien ▪ Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen ▪ ESG-Klauseln in Verträgen	▪ Öffentliche Berichterstattung ▪ Nutzung sozialer Medien ▪ Soziales Engagement

Mitarbeitende

Unser Unternehmen ist von einer starken Teamkultur geprägt und lebt von intensiver Teamarbeit. Unsere Mitarbeitenden tragen unmittelbar zum Erfolg der LIP bei, indem sie ihre Ideen und ihr Engagement tatkräftig einbringen. Durch die enge Zusammenarbeit können sowohl die Mitarbeitenden als auch das Unternehmen von einem gemeinsamen, aber gleichermaßen individuellen Lernprozess profitieren und zu einem langfristigen Unternehmenserfolg beitragen. Die Sicherstellung sowie Förderung der Zufriedenheit, Leistungsfähigkeit und Produktivität der Mitarbeitenden ist daher integraler Bestandteil der unternehmerischen Nachhaltigkeitsstrategie.

Als verantwortliche Arbeitgeberin sieht sich LIP verpflichtet, sich langfristig erfolgreich am Markt zu positionieren und ihren Mitarbeitenden somit einen sicheren Arbeitsplatz zu bieten. Darüber hinaus ist die aktive Einbindung der Mitarbeitenden entscheidend für wichtige organisatorische Kennzahlen und Kriterien wie Fehlzeiten und Wohlbefinden, Produktivität und Sicherheit sowie Kundenzufriedenheit.

3. Stakeholder Engagement

Um unsere Mitarbeitenden mit einem gesunden und offenen Arbeitsklima zu unterstützen, fördern wir folgende Maßnahmen:

- Flexible Arbeitszeiten
- Moderne Büroausstattung
- ergonomische Arbeitsplätze
- Küche mit Esstisch für gemeinsame Mittagspausen und Sitzlounge für Gespräche
- Frisches Obst
- Angemessenes Festgehalt
- Zusätzliche leistungsbasierte Vergütung durch Bonussystem
- Fortlaufendes Monitoring HR-relevanter Indikatoren
- ESG-Schulung für Mitarbeitende
- Installation von Thermo-Hygrometern in den Büroräumlichkeiten zur Messung der Temperatur und Luftfeuchtigkeit

Ziele

- Weitere Maßnahmen für Gesundheit und Wohlbefinden identifizieren und umsetzen
- Regelmäßige Zufriedenheitsumfragen unter den Mitarbeitenden durchführen, um Wirksamkeit der Maßnahmen abzufragen

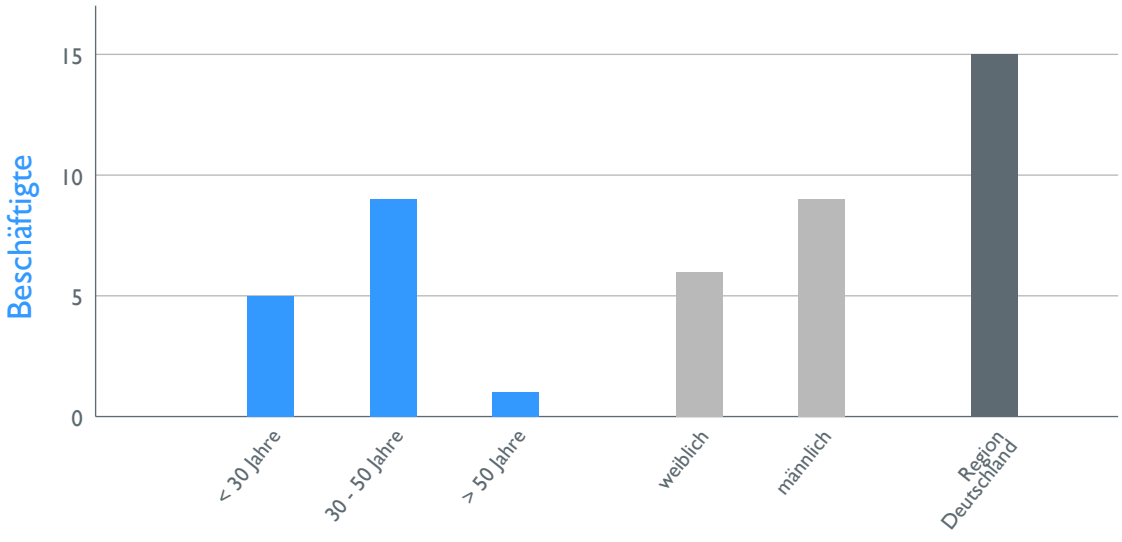


Abbildung: Gesamtzahl der Beschäftigten nach Alter, Geschlecht und Region

Im Jahr 2021 ist das Team von LIP auf insgesamt 15 Personen angewachsen. In den folgenden Grafiken sind einige Kennzahlen zur Beschäftigungsstruktur unseres Unternehmens dargestellt.

3. Stakeholder Engagement

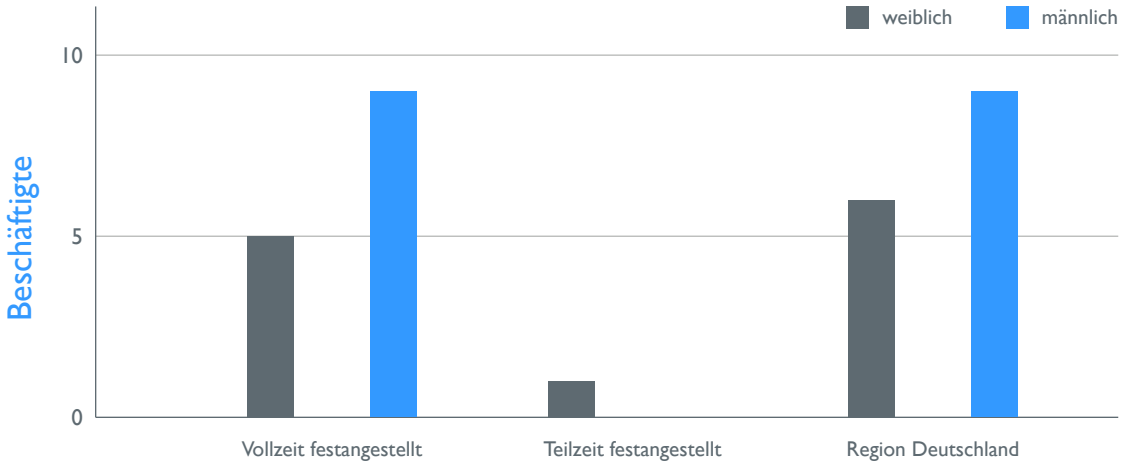


Abbildung: Anzahl der Festangestellten in Voll- und Teilzeit

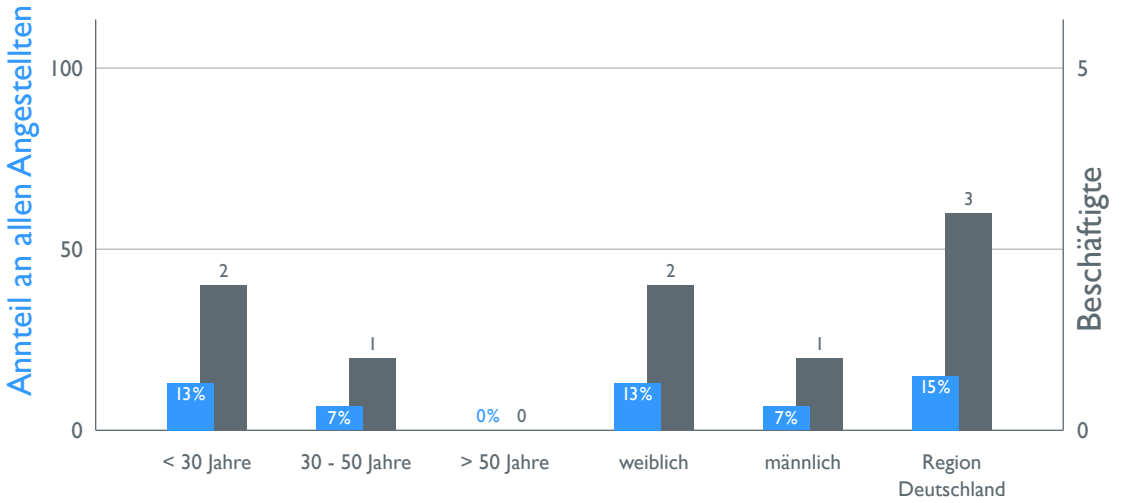


Abbildung: Neue Angestellte 2021

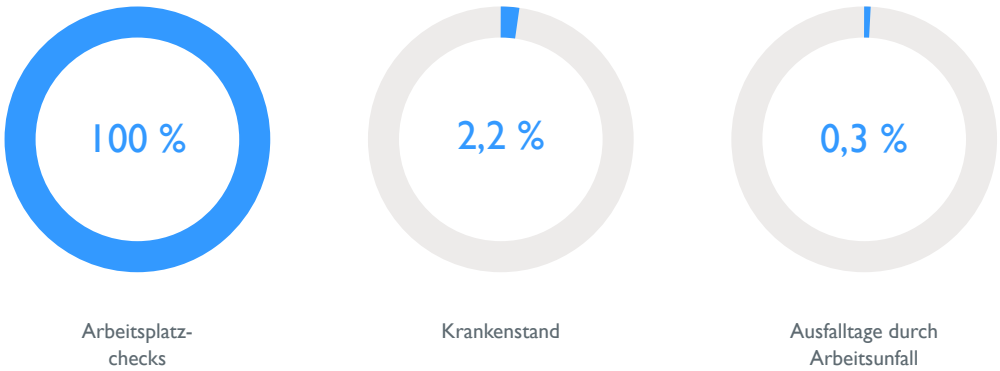


Abbildung: Kennzahlen 2021

3. Stakeholder Engagement

Förderung der Mitarbeitenden

Die Förderung der Mitarbeitenden ist bei LIP selbstverständlicher Bestandteil des Arbeitsalltags. Im Sinne der „Triple-A-Methode" – Anerkennung, Anregung und Aufmerksamkeit – widmet sich die Unternehmensführung jedem Teammitglied persönlich. Auf diese Weise können Stärken wie Schwächen erkannt und die Angestellten mit individuellen Vereinbarungen gezielt gefördert werden.

Zudem werden regelmäßig interne und externe Schulungen zu Themen aus den unterschiedlichen Tätigkeitsbereichen der LIP angeboten. 2021 waren dies beispielsweise Seminare zur Neukundenakquise oder zu ESG-Aspekten für Immobilienfonds. So wird allen Mitarbeitenden die Möglichkeit geboten, sich über das eigene Fachgebiet hinaus zu informieren und weiterzubilden.

Umgesetzte Maßnahmen

- Nachhaltigkeitsziele für Mitarbeitende geprüft und umgesetzt
- Individuelle Leistungsziele für Mitarbeitende definiert
- Mitarbeitergespräche durchgeführt

Ziele

- Regelmäßige ESG-Schulungen für alle Mitarbeitenden durchführen
- Spezifische Schulungen für die einzelnen Mitarbeitenden prüfen

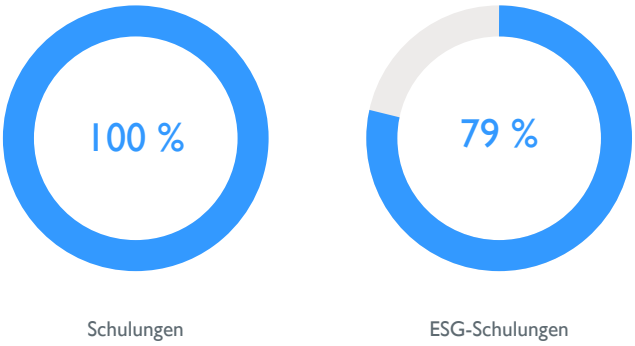


Abbildung: Teilnahme der Mitarbeitenden an Schulungen 2021

3. Stakeholder Engagement

Diversität

Der Immobilien- und Investmentsektor ist noch immer eine männlich dominierte Branche. Uns ist bewusst, dass diesbezüglich sowohl in der Branche als auch innerhalb unserer Organisation weiteres Umdenken stattfinden muss. Daher setzen wir uns für Chancengleichheit ein. Dies gilt insbesondere auch im Bereich der Vergütung.

LIP Invest ist davon überzeugt, dass Diversität zu einer vielfältigen Struktur an Mitarbeitenden und damit auch zum Erfolg des Unternehmens beiträgt. Alle Mitarbeitende werden unabhängig von ihrer Herkunft und Kultur, Alter, Geschlecht und

geschlechtlicher Identität, sexueller Orientierung und Identität sowie Glaubensrichtungen und Weltanschauungen ausgewählt. Im Bewerbungsprozess und bei der Personalauswahl wird stets auf ein faires und diskriminierungsfreies Vorgehen geachtet. LIP Invest lebt eine offene und wertschätzende Unternehmenskultur. Die personelle Vielfalt wird gefördert, um Mitarbeitende mit unterschiedlichen Hintergründen und Erfahrungen im Team zusammenzubringen. Zudem profitiert das Team von den Fähigkeiten und Kenntnissen der Mitarbeitenden unterschiedlichen Alters.

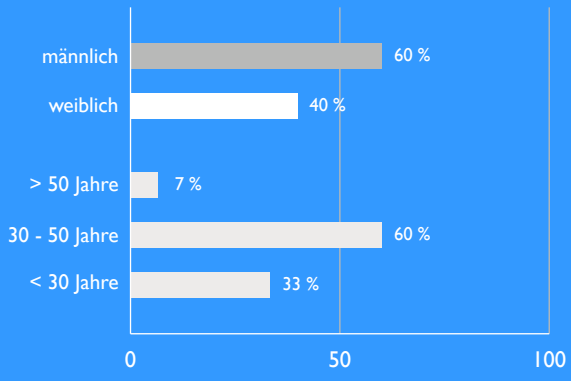


Abbildung: Diversität der Mitarbeitenden in Prozent

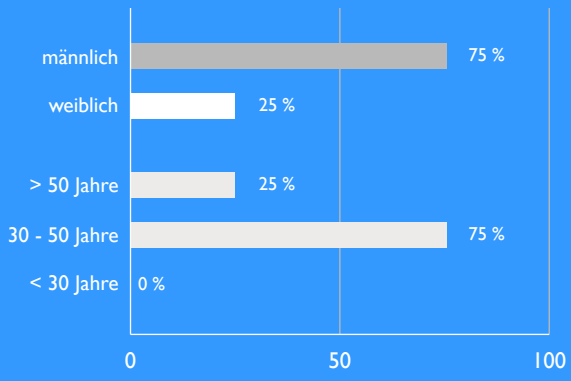


Abbildung: Diversität der Leistungsorgane in Prozent

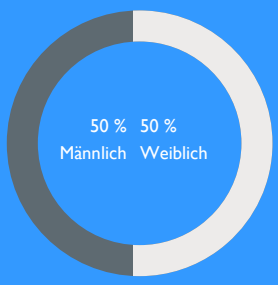


Abbildung: Parität im Fondsmanagement

Umgesetzte Maßnahmen

- Vergütungsrichtlinie formuliert
- Förderung einer offenen Unternehmenskultur

Ziele

- Förderung der Sichtbarkeit von Frauen im Logistikimmobilien- und Investmentbereich

3. Stakeholder Engagement

Investoren

In regelmäßigen Anlageausschusssitzungen wird den Investoren ein Überblick über den Logistik- und Logistikimmobilienmarkt im Allgemeinen sowie die Fondsperformance im Speziellen gegeben, sodass sie Entwicklungen, Maßnahmen und (Markt-) Auswirkungen nachvollziehen können.

Im Austausch mit den Investoren legen wir viel Wert darauf, nicht lediglich eine formale Zustimmung einzuholen, sondern die Anleger auch aktiv bei strategischen Maßnahmen in die Entscheidungsprozesse einzubeziehen.

Umgesetzte Maßnahmen

- Information und Austausch bei der Umsetzung von strategischen Maßnahmen
- Ausführliche Information und Abstimmung zu allen Ankaufsprüfungen und Objektankäufen
- Regelmäßige Information über Quartals-Reportings und Anlageausschusssitzungen
- Jährliches ESG Reporting implementiert

Ziele

- Investorenzufriedenheitsumfrage durchführen
- Investoren in die ESG-Berichterstattung einbeziehen
- Investorenportal einrichten mit Informationen zu Fonds, ESG, etc.

Mieter

Um die individuellen Bedürfnisse unserer Mieter zu kennen, zu verstehen und dementsprechend zu handeln, stehen wir in kontinuierlichem Dialog mit den einzelnen Ansprechpartnern und Ansprechpartnerinnen unserer Mieter. Die bei dieser regelmäßigen Kommunikation aufkommenden Themen werden dokumentiert, um die Maßnahmen des Asset Managements auf die jeweiligen Anliegen auszurichten und die Mieterzufriedenheit zu steigern.

Umgesetzte Maßnahmen

- Regelmäßiger Austausch mit Mietern telefonisch und vor Ort im persönlichen Gespräch
- Regelmäßige Einholung von Feedback der Mieter
- Besprechung von Mieterausbauten und Renovierungen sowie deren nachhaltige Durchführung bzw. Nutzung nachhaltiger Materialien
- Durchführung einer Mieterzufriedenheitsumfrage
- Maßnahmen für Gesundheit und Wohlbefinden, z. B. thermischer und akustischer Komfort, Beleuchtungssteuerung und/oder Tageslicht und Wasserqualität
- Gespräche zu ESG-Themen
- Berücksichtigung von Green Lease Klauseln in Mietverträgen

Ziele

- Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Mieterzufriedenheit definieren und umsetzen
- Umfassenderes Programm für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Mieter basierend auf einer Bedarfsanalyse als Teil der Mieterbefragung
- Mieterleitfaden erstellen
- ESG-Anhang für bestehende Verträge in Betracht ziehen
- Anteil der Green Lease Klauseln in Mietverträgen erhöhen

3. Stakeholder Engagement

Lieferanten & Dienstleister

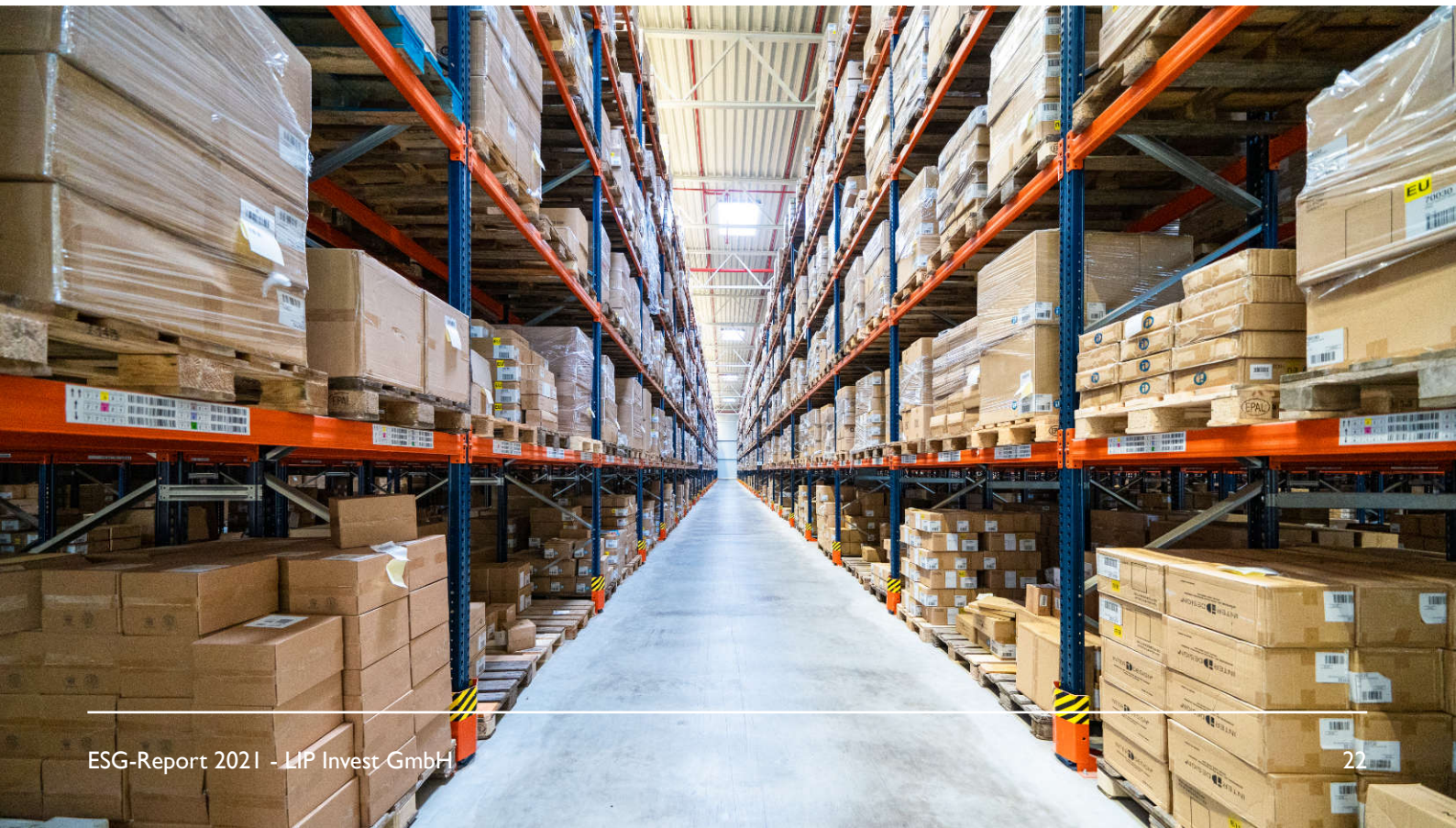
Im Umgang mit unseren Lieferanten und Dienstleistern setzen wir auf eine klare und transparente Kommunikation, um eine möglichst reibungslose Zusammenarbeit aller Beteiligten zu gewährleisten. Dabei arbeiten wir nur mit solchen Anbietern zusammen, die unser Werteverständnis teilen und bereit sind, ESG-Maßnahmen gemeinsam konsequent umzusetzen.

Umgesetzte Maßnahmen

- Regelmäßige Treffen mit den externen Property Managern
- Kontrolle des Property Managements durch LIP
- Entwicklung eines einheitlichen Verbrauchsdatenerfassungsprozesses
- Aufnahme von ESG-Kriterien in das Leistungsverzeichnis des Property Managers
- Property Management-Teams sowie Instandhaltungsunternehmen werden angehalten, ihre Beratung über den laufenden Betrieb des jeweiligen Gebäudes und seiner technischen Anlagen hinaus auszudehnen und Vorschläge zur Verbesserung der Nachhaltigkeit zu unterbreiten (inkl. Implementierung entsprechender Vertragsklauseln)
- Strukturierter Übergabeprozess an das Asset und Property Management, um sicherzustellen, dass die Nachhaltigkeitsmerkmale des jeweiligen Gebäudes im täglichen Betrieb angemessen berücksichtigt werden

Ziele

- Integration von ESG-Themen in Standardprotokolle und -berichte des Property Managements
- Erwägung einer Bewertung für Property Manager
- Bewertung für externe Lieferanten in Betracht ziehen
- Portal für den Datenaustausch einrichten (z.B. DD-Reports, Objektunterlagen)



3. Stakeholder Engagement

Gesellschaft

Als Finanzmarktteilnehmer ist uns bewusst, dass wir durch verantwortungsvolles und nachhaltiges Handeln zu einer diversen und gleichberechtigten Gesellschaft beitragen können und müssen. Daher fördern wir Chancengleichheit und Toleranz gezielt durch Spenden und Veranstaltungen.

Wir informieren umfangreich über unsere Tätigkeiten, unter anderem durch Pressemitteilungen und über soziale Medien. Außerdem befassen wir uns intensiv mit Research-Themen, veröffentlichen Artikel und Marktberichte und halten Lehrveranstaltungen, um die Wahrnehmung und Transparenz der gesamten Logistikimmobilienbranche zu erhöhen.

Umgesetzte Maßnahmen

- Transparente Kommunikation durch Pressemeldungen, Social Media-Posts, Artikel und Marktberichte
- Veröffentlichung eines ESG-Reportings
- Teilnahme an Charity Golf Turnier zugunsten trauernder Kinder

Ziele

- Soziales Engagement fortführen und ausbauen
- Mitarbeitende durch Vorschläge in Spendenwahl einbeziehen

Mitgliedschaften & Akademisches Engagement

LIP Invest bemüht sich bereits seit Jahren, die essenzielle Bedeutung der Logistik- und Logistikimmobilienbranche sichtbarer zu machen. Dafür engagieren wir uns im Rahmen von Lehraufträgen an mehreren Universitäten und Bildungseinrichtungen, wie der IREBS Immobilienakademie, der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU) in Nürtingen-Geislingen und der Technischen Hochschule Aschaffenburg.

2021 hat LIP mit der Beteiligung am „Handbuch Immobilienwirtschaftsrecht“ (C.H. Beck Verlag) einen großen Meilenstein auf dem Weg für mehr Transparenz und Weiterbildung in der Assetklasse Logistikimmobilien erreicht. Bodo Hollung (Geschäftsführender Gesellschafter) und Daniel Pahl (Prokurist & General Counsel) haben für dieses umfassende Standardwerk die Themen Immobilienrecht, Besonderheiten im Ankauf von

3. Stakeholder Engagement

Logistikimmobilien sowie alternative Finanzierungsformen abgedeckt.

Ebenfalls im letzten Jahr haben wir unsere Zusammenarbeit mit der IREBS Immobilienakademie ausgeweitet: An dem Studiengang „Transaction Management" ist LIP mit einem Lehrauftrag beteiligt, als Beiratsmitglied in Ausrichtung und Inhalt des Studienganges involviert und als Sponsor für die Jahrgangsbeste bzw. den Jahrgangsbesten engagiert.

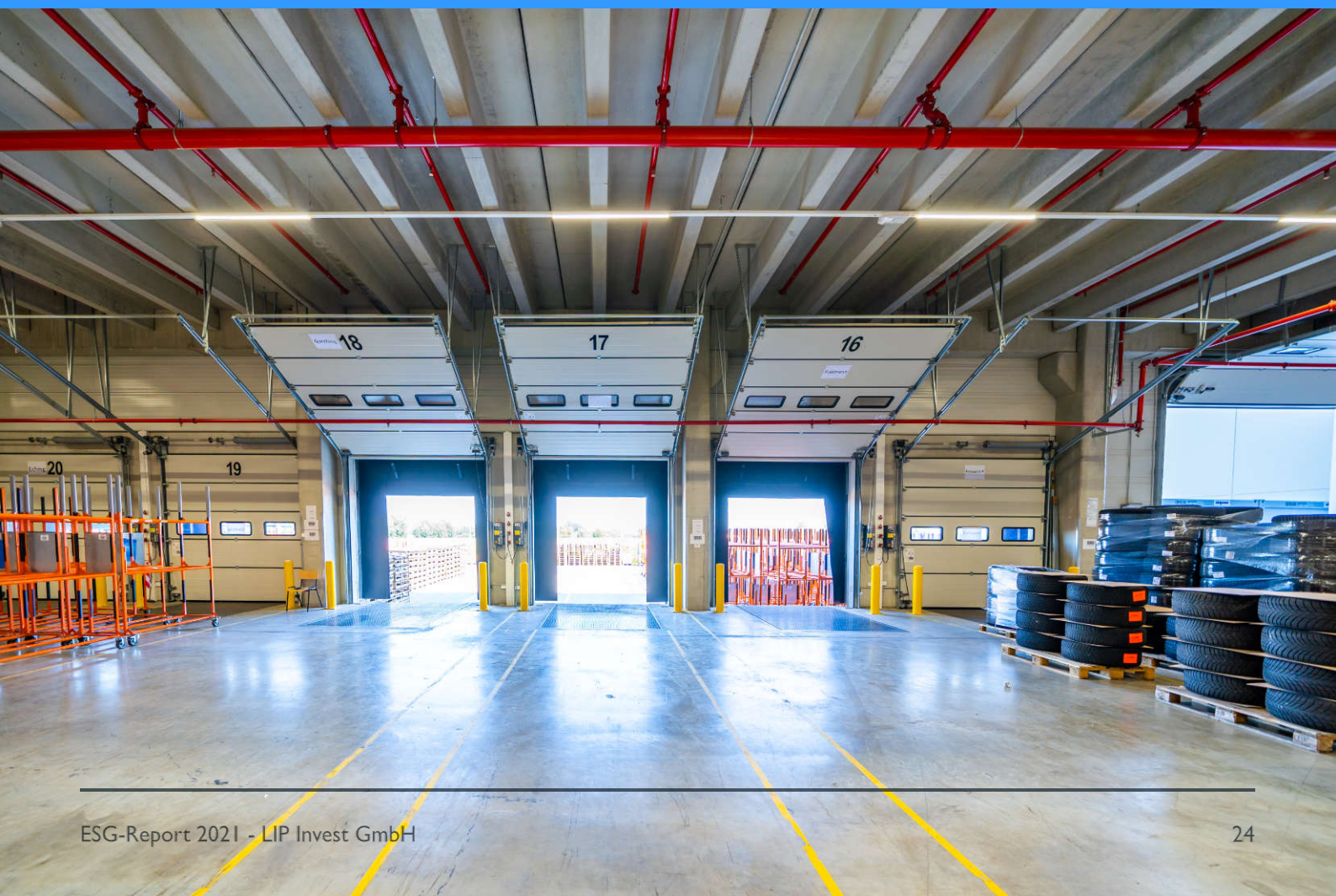
Darüber hinaus ist LIP in verschiedenen Gremien und Branchenverbänden (Bundesvereinigung Logistik BVL, HypZert, Immoebs, RICS) aktiv und arbeitet an den zukünftigen Anforderungen an Logistikimmobilien sowie der Immobilienbewertung. Aus dieser Zusammenarbeit entstehen regelmäßig Veranstaltungen mit aktuellen und marktorientierten Fachvorträgen sowie wissenschaftliche Studien.

Umgesetzte Maßnahmen

- Lehrtätigkeit an verschiedenen Hochschulen und Bildungseinrichtungen
- Forschungsbeiträge in Zusammenarbeit mit der HypZert
- Engagement für den neuen Studiengang der IREBS
- Fachaufsätze als Beitrag zum Handbuch Immobilienwirtschaftsrecht
- Beteiligung am Praxishandbuch Logistik

Ziele

- Fortführung und Erweiterung des Engagements in Verbänden, Arbeitsgruppen und Ähnlichem
- Fortführung der Lehrtätigkeit



4. VERHALTENSGRUNDSÄTZE

4. Verhaltensgrundsätze

4.1 Vermeidung von Interessenkonflikten

Situationen, aus denen Interessenkonflikte entstehen können, werden grundsätzlich vermieden. Die Geschäftsführung von LIP Invest hat Systeme, Kontrollen und Verfahren implementiert, mit denen die Identifizierung, Überwachung und Lösung von Interessenkonflikten geregelt werden. Der Compliance-Beauftragte und die Rechtsabteilung von LIP unterstützen dabei die Identifizierung und Überwachung tatsächlicher und potenzieller Interessenkonflikte.

Sollten Konflikte zwischen persönlichen Interessen und den Interessen von LIP Invest oder der Anleger entstehen, sind diese umgehend offenzulegen. Im Konflikt zwischen LIP oder ihren Mitarbeitenden auf der einen und den Anlegern auf der anderen Seite haben die Interessen der Anleger stets Vorrang.

Die Geschäftstätigkeit von LIP Invest umfasst die treuhänderische Verwaltung von Investorengeldern. LIP verpflichtet sich, die aufgelegten Investmentvermögen nach dem Prinzip der treuhänderischen Sorgfalt und der Gleichbehandlung zu verwalten. Bestimmte Investmentvermögen und Anleger werden nicht zu Lasten anderer bevorzugt. Die Entscheidungsprozesse und organisatorischen Strukturen sind entsprechend ausgerichtet.

Bei der Beauftragung von Dritten wird ein neutraler und unabhängiger Ausschreibungsprozess durchgeführt.

Potenzielle Interessenkonflikte und der Umgang mit diesen sind in der Unternehmensrichtlinie Interessenkonflikte geregelt und werden den Stakeholdern offengelegt.

4.2 Korruptionsbekämpfung

Unsere Geschäftsaktivitäten basieren auf dem Vertrauen unserer Geschäftspartner. Korruption und Bestechung lehnen wir bei LIP strikt ab. Alle von LIP aufgelegten Fonds unterliegen den Rechtsgrundlagen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht BaFin. Wir unterliegen dementsprechend strengen Kontrollen und Regulierungen. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft IntReal führt Geldwäscheprüfungen und Sanktionslistenprüfungen potenzieller Anleger und Geschäftspartner durch. Darüber hinaus holt die IntReal Informationen über die Identität der Vertragspartner ein.

Im alltäglichen Geschäft ist ein funktionierendes Netzwerk von essenzieller Bedeutung für unser Unternehmen. In der Immobilienbranche ist es üblich, dass das Unternehmen Kunden einlädt oder wiederum Mitarbeitende von Kunden bzw. Dienstleistern eingeladen werden. Hierbei gilt der absolute Grundsatz der Verhältnismäßigkeit: Ausgesprochene und angenommene Einladungen stehen stets in einem für ein geschäftliches Treffen adäquaten Verhältnis. Über die Gepflogenheiten hinausgehende Ausgaben werden unterlassen.

Umgesetzte Maßnahmen

- Richtlinie Compliance formuliert und aktualisiert
- Merkblatt Compliance von allen Mitarbeitenden unterzeichnet
- Transparenter Umgang mit Zuwendungen

Ziele

- Kontinuierliche Sensibilisierung zum Thema Korruptionsbekämpfung

4. Verhaltensgrundsätze

4.3 Vertraulicher Umgang mit Daten

Im Rahmen unserer Tätigkeit obliegen uns das Handling von Investorengeldern, Bonitätsprüfungen infrage kommender Mieter sowie das Anlegen von Kontaktdaten sämtlicher Stakeholder – sprich der Umgang mit sensiblen Unternehmens- und Finanzdaten sowie personenbezogenen Informationen. Durch fahrlässige Handlung oder den Verlust dieser Daten könnte unseren Stakeholdern potenziell Schaden entstehen.

Daher achtet LIP Invest streng auf den Schutz vertraulicher Daten. Hierzu gehören insbesondere Angaben zu den Mitarbeitenden, zum Unternehmen, zu Geschäftspartnern sowie sonstige personenbezogenen Daten. Die Verarbeitung personenbezogener Daten, beispielsweise des Namens, der Anschrift, E-Mail-Adresse oder Telefonnummer erfolgt im Einklang mit der Datenschutz-Grundverordnung und in Übereinstimmung mit den für LIP geltenden landesspezifischen Datenschutzbestimmungen. Der Umgang mit personenbezogenen Daten ist in der Datenschutzerklärung erläutert. LIP hat zahlreiche technische und organisatorische Maßnahmen umgesetzt, um einen möglichst lückenlosen Schutz der verarbeiteten personenbezogenen Daten sicherzustellen.

Umgesetzte Maßnahmen

- Datenschutzerklärung implementiert
- Notfallplan mit IT-Dienstleister eingeführt
- Sensibilisierung der Mitarbeitenden in Bezug auf Spam und Fishing-Mails

4.4 Beschwerdemanagement

Als Investmenthaus steht LIP im direkten Kontakt mit Investoren und Mietern. Daher ist es uns besonders wichtig, Offenheit und Verbindlichkeit zu vermitteln, damit sich unsere Ansprechpartner auch im Falle von Unzufriedenheit oder Bedenken bezüglich unserer Geschäftsaktivitäten nicht scheuen, an uns heranzutreten. Jeder Beschwerde wird unvoreingenommen und unverzüglich nachgegangen.

Umgesetzte Maßnahmen

- Beschwerden können direkt an die Geschäftsführung gerichtet werden, sowohl telefonisch als auch per E-Mail

Ziele

- Einführung eines transparenten Beschwerdemanagement-Prozesses

4. Verhaltensgrundsätze

4.5 Commitments & Richtlinien

LIP Invest als Chartered Surveyor der RICS hat sich durch ihren Geschäftsführer Herrn Bodo Hollung, der persönliches Mitglied der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors bzw. Registered Valuer) ist, verpflichtet, stets nach den ethischen Standards der RICS zu handeln.

Dies sind

- Integrität
- Vertraulicher Umgang mit Informationen
- Nachhaltigkeit
- Kundenorientierung
- Professionalität
- Disziplin
- Partnerschaft
- Respekt
- Verantwortung übernehmen
- Vermeidung von Interessenkonflikten
- Keine Vorteilsnahme

Die Mitarbeitenden von LIP sind angehalten, den von der Geschäftsführung vorgegebenen ethischen Standards für verantwortungsvolles Geschäftsgebaren zu folgen.

LIP Invest hat zudem zahlreiche Richtlinien formuliert, die den Rahmen für die Geschäftstätigkeit bilden.

Vorhandene Richtlinien

- Nachhaltigkeitsrichtlinien für alle Fonds
- Unternehmensrichtlinie Interessenkonflikte
- Unternehmensrichtlinie Compliance
- Merkblatt Compliance für Mitarbeitende mit Anlage 1 RICS Rules of Conduct
- Vergütungsrichtlinie
- Unternehmensrichtlinie Risikomanagement
- Unternehmensrichtlinie Geschäftskontinuitätsplan
- Datenschutzerklärung

Umgesetzte Maßnahmen

- Vertragliche Bindung der Mitarbeitenden an die Einhaltung der Unternehmensrichtlinie Compliance
- Laufende Überprüfung der Einhaltung der Richtlinien
- Regelmäßiger Review der Richtlinien und Anpassung bei Bedarf
- Freigabe von Zuwendungen durch die Geschäftsleitung und Dokumentation
- Verpflichtung der geltenden beruflichen und ethischen Standards der RICS
- Transparentes Management von Interessenkonflikten
- Laufende Risikoüberwachung und Prüfung durch das Auslagerungs-Controlling der Kapitalverwaltungsgesellschaft
- Abwicklung der standardmäßigen betrieblichen Vorgänge und Freigabe von Dokumenten im Vier-Augen-Prinzip
- Modernste EDV-Ausstattung und hohe Datensicherheit
- Neutraler und unabhängiger Ausschreibungsprozess zur Vergabe von externen Dienstleistungen
- Vergütungsrichtlinie erstellt
- ESG Policies aktualisiert und ergänzt

5. UMWELT

5. Umwelt

5.1 Management

5.1.1 Schutz der Umwelt

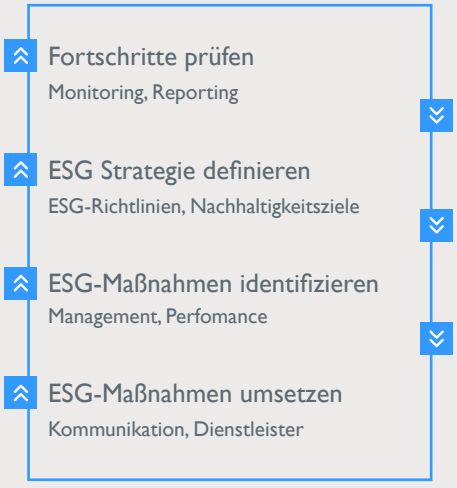
LIP Invest fühlt sich dem Schutz der Umwelt und dem Erhalt natürlicher Ressourcen verpflichtet. Wir sind bemüht, die negativen Auswirkungen auf die Umwelt durch unsere Geschäftstätigkeit so gering wie möglich zu halten. Alle Mitarbeitenden tragen Verantwortung dafür, schonend mit den natürlichen Ressourcen umzugehen und damit einen individuellen Beitrag zum Schutz der Umwelt und des Klimas zu leisten.

Gleichzeitig sind wir uns bewusst, dass die Immobilienbranche trotz großer Fortschritte einen 30-prozentigen Anteil am gesamten CO_2-Ausstoß in Deutschland hat, Logistikimmobilien sowohl im Bau als auch im Betrieb Ressourcen verbrauchen und dass Neubauentwicklungen häufig weitere Flächenversiegelungen und Veränderungen von Lebensräumen von Flora und Fauna nach sich ziehen.

Bei all diesen Aspekten haben wir in unserer Schnittstellenfunktion zwischen Logistik-, Immobilien- und Investmentbranche einen großen Handlungsspielraum, um Nachhaltigkeitsmaßnahmen zu implementieren und uns so für einen klimaschonenderen Gebäudesektor zu engagieren. Darin sehen wir eine unserer Pflichten als Asset und Fonds Manager von Logistikimmobilien.

5.1.2 Umweltmanagementsystem

Wir haben ein Umweltmanagementsystem in Anlehnung an die ISO 14001 implementiert, um die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsziele sicherzustellen. Das Umweltmanagementsystem umfasst die Planung von Maßnahmen, die Analyse von Nachhaltigkeitsrisiken sowie die Definition von Zuständigkeiten und Prozessen. Im Rahmen des Umweltmanagementsystems werden Umweltkennzahlen wie Energie- und Wasserverbrauch, Emissionen, Abfall etc. auf Assetebene erfasst.



5. Umwelt

Umgesetzte Maßnahmen

- Anwendung eines Umweltmanagementsystems in Anlehnung an die internationale Norm ISO 14001, einschließlich Maßnahmenplänen zur Verbesserung der Nachhaltigkeit der einzelnen Assets
- Verbrauchsdaten und Effizienzmaßnahmen der Fondsobjekte erhoben
- Stranding Risk-Analysen zur Einhaltung des Pariser Klimaabkommens
- Dokumentation von Ressourcenverbräuchen, Reduktionszielen, Verbesserungsmaßnahmen etc. als Teil des ESG-Reportings

Ziele

- Jährliche Nachverfolgung der Zielerreichung auf Basis der auf Assetebene erhobenen Daten
- Sicherstellung der Einhaltung der Energiereduktions- und Dekarbonisierungspfade auf Fonds- und Assetebene gemäß Pariser Klimaabkommen
- Jährliche Verbesserung der ESG-Performance auf Fonds- und Assetebene

5.1.3 Due Diligence

Im Ankaufsprozess wird eine umfangreiche Due Diligence durchgeführt, welche die Bereiche Technik, Steuern, Recht und ESG abdeckt. Die ESG Due Diligence ist ein obligatorischer Bestandteil der Ankaufsprüfung und wird von einem unabhängigen Dienstleister erstellt. Bei Neubauten wird idealerweise eine Zertifizierung des Objekts sowie die Installation einer Photovoltaikanlage während der Bauphase angestrebt. Eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise, Maßnahmen zur Imageverbesserung der Logistik sowie die Identifikation mit dem Standort und eine nachhaltige Strategie zur CO_2-Vermeidung werden frühestmöglich erfragt und gemeinsam mit dem Projektentwickler besprochen. Auch die Themen Altlasten, Begrünung der Flächen, Energieeffizienz (Energieausweis), Umweltrisiken (z. B. Hochwasser) und ÖPNV-Anbindung werden frühzeitig im Investmentprozess überprüft, ebenso wie die Nachrüstung von E-Ladestationen für LKW oder PKW.

Bei Bestandsimmobilien wird frühzeitig abgeklärt, ob die Dachstatik eine nachträgliche Errichtung einer Photovoltaikanlage zulässt. Zudem werden regelmäßig Maßnahmen in den Bereichen Energieeffizienz (Energieausweise, Stromverbrauch, LED-Beleuchtung), alternative Energieerzeugung (Photovoltaikanlagen, Solarthermie) sowie Asset Management (Reparaturen, Wartung, nachhaltige Capex-Maßnahmen) geprüft und umgesetzt.

Umgesetzte Maßnahmen

- Technische Due Diligence bei jedem Ankauf
- Legal Due Diligence bei jedem Ankauf
- Tax Due Diligence bei jedem Ankauf
- ESG Due Diligence bei jedem Ankauf
- Jährliche Verkehrswertgutachten
- Regelmäßige Prüfung der Zins-/Marktveränderungen durch die finanzierenden Banken
- Regelmäßige Objektprüfung durch die Versicherung
- Regelmäßige Bonitätsprüfung der Mieter

Ziele

- Formulierung von Ausschlusskriterien bei Anlageentscheidungen (z.B. Mieter/Branchen)
- Regelmäßige Aktualisierung der ESG Due Diligence

5. Umwelt

5.1.4 Monitoring

Um eine Nachhaltigkeitsberichterstattung wie das vorliegende ESG-Reporting zu ermöglichen, ist eine regelmäßige und möglichst vollständige Datenerhebung unerlässlich. Gleichzeitig müssen fortwährend Ziele gesteckt und überprüft werden, anhand derer sich abgleichen lässt, inwiefern ein tatsächlicher Fortschritt in der ESG-Performance der Fonds erreicht werden konnte.

Umgesetzte Maßnahmen

- Verbrauchsdatenabfrage durchgeführt
- Teilnahme an der GRESB-Bewertung
- Berücksichtigung der Themen Energie, Wasser und Abfall im Rahmen der ESG Due Diligence
- ESG-Leistungsziele formuliert

Ziele

- Ausrichtung der CAPEX-Planung an identifizierten ESG-Maßnahmen
- Entwicklung eines Prozesses für ESG-Risikobewertungen für Assets im Bestand
- Hinzufügen von Effizienzmaßnahmen als Bestandteil des Berichtswesens im Property Management

5. Umwelt

5.1.5 Datenerfassung

Wir erfassen jährlich die Verbrauchsdaten in Bezug auf Strom, Gas und Wasser sowie die Abfallmengen unserer Mieter im Rahmen einer strukturierten Verbrauchsdatenabfrage. Darüber hinaus werden durchgeführte Effizienzmaßnahmen in diesen Bereichen erfasst. Wir streben eine möglichst hohe Datenabdeckung an. Im Vergleich zu den vorangegangenen Datenabfragen für die Fonds „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY I“ und „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY II“ haben wir die Datenabdeckung in den Bereichen Energie, Emissionen und Abfall bereits erhöhen können. Die Datenabdeckung für den „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY III“ liegt für Energie bei 98 %, für Wasser bei 85 % und für Abfall bei 77 % für das Jahr 2021.

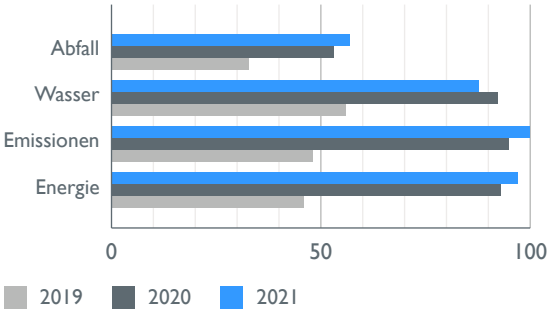


Abbildung: Verbrauchsdatenabdeckung Fonds I

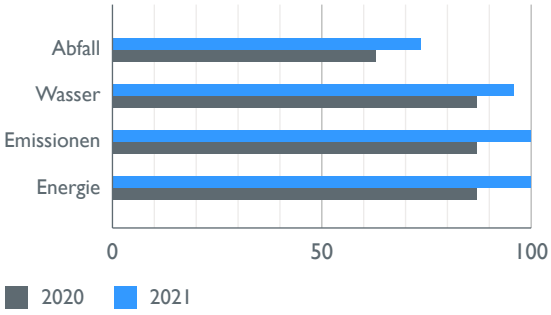


Abbildung: Verbrauchsdatenabdeckung Fonds II

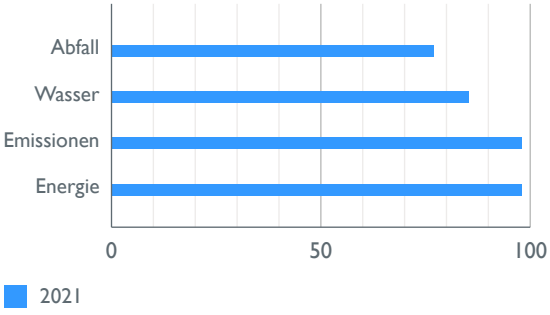


Abbildung: Verbrauchsdatenabdeckung Fonds III

Umgesetzte Maßnahmen

- Externe Datenchecks auf Grundlage der DIN EN ISO 14064-3 und anderer einschlägiger Richtlinien
- Datenverifizierung durchgeführt
- Datenabdeckung in Fonds I und II erhöht

Ziele

- Datenabdeckung in allen Fonds erhöhen, soweit möglich

5. Umwelt

5.2 Performance

Im Sinne der Erhaltung einer lebenswerten Umwelt ist es essenziell, die vorhandenen Ressourcen zu schonen, deren Verbrauch zu erfassen und gegebenenfalls zu reduzieren. Bei der erstmaligen ESG-Berichterstattung im vergangenen Jahr haben wir uns auf die Verbrauchsdaten unserer Fonds-Objekte konzentriert. Für den vorliegenden Bericht sowie für die folgenden möchten wir die Ressourcenverbräuche auch auf Unternehmensebene abbilden.

5.2.1 Energieverbrauch & CO_2-Emissionen

In der folgenden Tabelle sind die LIP-spezifischen Energieverbräuche sowie CO_2-Emissionen aufgeführt. Für die Emissionsberechnung der Energieverbräuche haben wir auf die Umrechnungsfaktoren der Stadtwerke München zurückgegriffen. Bei der Berechnung externer Dienstleistungen, wie beispielsweise IT oder Reinigung, wurde mit der Annahme von 70 Kilogramm CO_2 pro Person kalkuliert. Der CO_2-Ausstoß des Pendelverkehres unseres Unternehmens wurde auf Grundlage des „Transport Emission Model" (Tremod) des Umweltbundesamtes berechnet. Den Emissionsberechnungen der LIP Fahrzeugflotte liegen die Werksangaben der jeweiligen Fahrzeuge zu Grunde.

- Scope 1 = Strom für Klimaanlage im Büro, Emissionen Fahrzeugflotte
- Scope 2 = Strom und Heizung im Büro
- Scope 3 = Upstream: Pendelverkehr Mitarbeitende, Firmenreisen (Fahrten und Flüge) / Downstream: CO_2-Fußabdruck der Assets, Einkauf von Produkten und Dienstleistungen

Energieverbrauch in der Organisation

Energie Verbrauchsdaten	2020	2021
Heizung (Fernwärme in kwh)	27.350,00	- [1]
Strom (Klimaanlage in kwh)	1.515,33	- [1]
Strom (in kwh)	7.372,00	8.429,00
Gesamtenergieverbrauch	**36.237,33**	**8.429,00**
Energieverbrauch pro Mitarbeiter	3.019,78	561,93
Energieverbrauch pro m² Bürofläche	132,74	30,88

[1]endgültige Verbrauchsdaten lagen zum Veröffentlichungszeitpunkt noch nicht vor; [2]ohne Emissionen Fahrzeugflotte; [3]ohne Upstream-Emissionen

5. Umwelt

Verbrauchsdaten CO_2-Emissionen

Emissionen	Einheit	2020	2021
Scope 1	t CO_2	0,30[2]	8,48[1]
Scope 2 (marktbasiert)	t CO_2	-	-
Scope 2 (standortbasiert)	t CO_2	3,24	1,64[1]
Scope 3 (inkl. Portfolio-Objekte)	t CO_2	6.765,04[3]	11.953,36
Gesamt	**t CO_2**	**6.768,58**	**11.963,49**
Scope 3 (Portfolio-Objekte)	t CO_2	6.764,20	11.569,55
Emissionen pro m² der Portfolio-Objekte	Kg CO_2/m²a	374,48	681,58

[1]endgültige Verbrauchsdaten lagen zum Veröffentlichungszeitpunkt noch nicht vor; [2]ohne Emissionen Fahrzeugflotte; [3]ohne Upstream-Emissionen

CO_2-Emissionen Unternehmensebene

Die LIP Logistikimmobilien verteilen sich über ganz Deutschland. Regelmäßige Besuche vor Ort sind unabdingbar. Oftmals erfordern die großen Entfernungen sowie der Zeitfaktor Geschäftsreisen per Flugzeug und Firmenwagen. Wir sind bemüht, so viele Objekte wie möglich mit einer Reise abzudecken, um zusätzliche Wege zu reduzieren. Sofern sich Geschäftsreisen mit dem Flugzeug nicht vermeiden lassen, wollen wir künftig CO_2 Ausgleichszahlungen leisten.

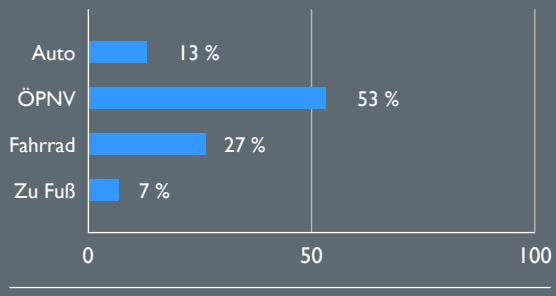


Abbildung: Pendelverkehr der Mitarbeitenden

Dank der zentralen Lage erreicht ein Großteil der Mitarbeitenden das LIP Büro mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad. Um Gesundheit und Umwelt gleichermaßen weiter zu fördern, prüft LIP eine mögliche Beteiligung des Unternehmens an Jobtickets oder Diensträdern.

Umgesetzte Maßnahmen

- Sensorgesteuerte Beleuchtung an allen Arbeitsplätzen
- Papierlose Gehaltsabrechnung
- Lokale Lieferanten & Einkäufe auf dem Viktualienmarkt
- Verwendung von CO_2 sparsamen Papier

Ziele

- Datenerfassung verbessern
- Bezug von Ökostrom am Bürostandort
- Kompensation der Geschäftsreisen per Flugzeug
- Verwendung von Zero CO_2 Papier
- Angebotssichtung für Jobtickets und Diensträder

5. Umwelt

CO_2-Emissionen Assets under Management

Eine Logistikimmobilie verursacht sowohl im Bau (z. B. bei der Herstellung von Beton) als auch im Betrieb CO_2-Emissionen. Auf Letzteres können wir bei unseren Fondsobjekten im Besonderen Einfluss nehmen. So lässt sich beispielweise der Energieverbrauch reduzieren, indem alte Stromfresser ausgetauscht und durch eine moderne, energiesparende Ausstattung ersetzt werden.

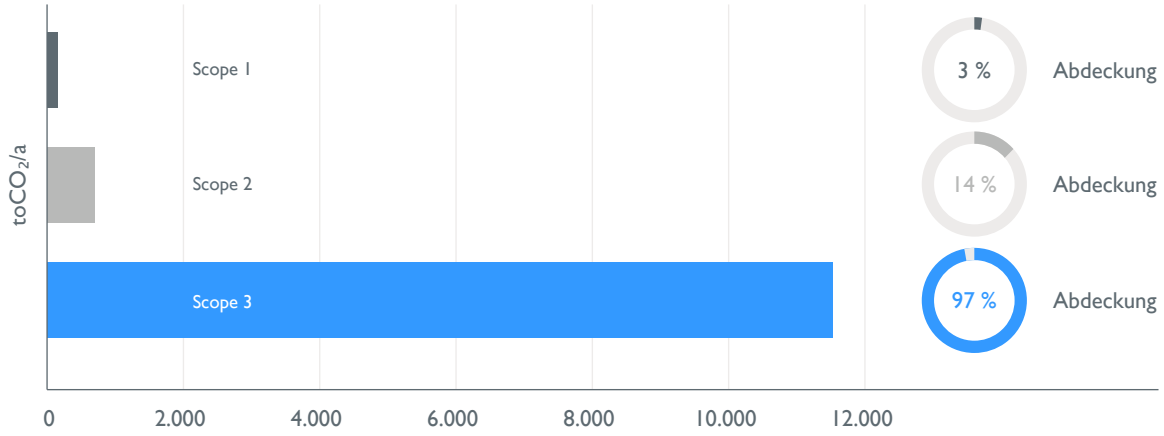


Abbildung: Treibhausgasemissionen nach Scopes (Fonds I, II und III gesamt)

Bei all unseren Objekten prüfen wir, inwiefern der Energieverbrauch sowie die CO_2-Emissionen gesenkt werden können und setzen entsprechende Maßnahmen um.

Umgesetzte Maßnahmen im Assetmanagement

- LED-Umrüstung in Bestandsimmobilien
- Erhöhung der Datenabdeckung für Wärme- und Stromverbräuche
- Upgrades / Austausch Gebäudeleittechnik
- Upgrades / Austausch Gebäudemanagement
- Installation von hocheffizienten Geräten und Anlagen
- Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen
- Nutzung von erneuerbarer Energie vor Ort
- Zusammenarbeit mit Nutzern / Informationstechnologien

Ziele

- Dekarbonisierungsstudien für ausgewählte Assets in Betracht ziehen
- LED-Beleuchtung in weiteren Bestandsimmobilien umsetzen
- Ausbau von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen
- Technische Lebensdauer von Öl- und Gasheizsystemen prüfen und alternative Lösungen in Betracht ziehen, z. B. Kombination von Wärmepumpen mit Photovoltaik
- Prüfung von Fernwärmeversorgung (falls Anschluss möglich)
- Weitere Erhöhung der Datenabdeckung für Wärme- und Stromverbräuche

5. Umwelt

Case Study Obernburg

Können Gründächer CO_2 binden und auf diese Weise einen effektiven Beitrag zum Klimaschutz leisten? Dieser Frage geht eine Forschungsgruppe der Technischen Universität Braunschweig mit einer umfangreichen Messstudie auf dem 71.000 Quadratmeter großen Dach unserer Logistikimmobilie in Obernburg nach. Aufgrund dieser Größe bieten sich der wissenschaftlichen Arbeitsgruppe neue Forschungsmöglichkeiten.

Konkret besteht das Forschungsziel darin, den Wärme-, Wasserdampf- und Kohlenstoffdioxidaustausch zwischen dem Gründach und der Atmosphäre zu bestimmen. Unter Verwendung einer mikrometeorologischen Methode misst die Projektgruppe die Austauschrate (z.B. Verdunstung oder CO_2), ohne Annahmen über den Zustand der Atmosphäre treffen zu müssen. Das Team erfasst dazu zahlreiche Daten wie die Luftfeuchte, die Feuchtigkeit der Substratschicht des Gründachs oder die Windrichtung.

Die Messstudie ist zunächst auf den Zeitraum eines Jahres angelegt, damit saisonale Schwankungen aufgrund von Wetter- und Vegetationszyklen abgebildet werden können. Vorangegangene Studien haben bereits gezeigt, dass mehrjährige Messungen vertiefte Einblicke in das Ökosystems eines Gründaches ermöglichen (z.B. das Verhalten in Trockenzeiten, Hitzewellen oder nassen Perioden). Ein positives Ergebnis der Studie würde die Bedeutung von Gründächern auf Logistikimmobilien als wirkungsvollen Beitrag zum Klimaschutz nochmals unterstreichen.

Nutzung erneuerbarer Energien

In Ergänzung zur Ressourcenschonung verschreiben wir uns der Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien. Dazu verfolgt LIP Invest seit Längerem eine konkrete Photovoltaikstrategie, die 2021 in der Zusammenarbeit mit der Avantag Energy mündete. Gemeinsam statten wir nun sukzessive alle unsere Logistikimmobilien (soweit möglich) mit Solarmodulen aus.

In den Fonds „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY 1" und „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND –

LOGISTICS GERMANY II" sind jeweils zwei Objekte mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die teilweise den Energiebedarf der Mieter abdecken können.

Die Objekte des „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY III" sowie des „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY IV" bieten das Potenzial für eine nahezu vollständige Abdeckung mit Photovoltaikanlagen. Im Jahr 2021 verfügten im Fonds III bereits sechs Logistikimmobilien über eine Photovoltaikanlage.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie hat LIP identifiziert, welche weiteren ihrer über 50 Objekte aus statischer Sicht für die Installation einer Photovoltaikanlage infrage kommen. Stand Dezember 2021 eignen sich die Dachflächen von 23 Immobilien mit insgesamt 320.000 Quadratmetern. Daraus ergeben sich ein geschätzter Stromertrag von etwa 40.500 Megawattstunden und mögliche CO_2-Einsparungen von 15.000 Tonnen pro Jahr. Der auf den Dachflächen unserer Logistikimmobilien erzeugte Solarstrom kann außerdem für die Ladeinfrastruktur von Elektromobilität genutzt werden.

Case Study Zülpich

Dachflächen von Logistikimmobilien bieten ein großes Potenzial für die Installation von Photovoltaikanlagen. Zum einen können die bereits bebauten Flächen genutzt und somit weitere Flächenversiegelungen vermieden werden. Zum anderen verbessert sich durch die Gewinnung von erneuerbaren Energien der CO_2-Fußabdruck des gesamten Logistikimmobilienportfolios.

Als erstes Projekt wurde eine rund 40.000 Quadratmeter große Teildachfläche der LIP Logistikimmobilie in Zülpich mit 10.600 Solarmodulen ausgestattet. Diese erbringen eine Leistung von etwa 4.000 Kilowattpeak und können den zusätzlichen Strombedarf des Mieters vollständig abdecken. Die Montagearbeiten haben im Dezember 2021 begonnen, die EEG-Inbetriebnahme fand Ende März 2022 statt.

5. Umwelt

5.2.2 Wasserverbrauch

Die Wasserknappheit wird auch in Deutschland mittlerweile spürbarer. Um einer verschärfenden Entwicklung entgegenzuwirken, gehen wir mit dieser Ressource verantwortungsbewusst um. Folgende Tabelle stellt den Wasserverbrauch im Büro von LIP dar:

Wasser	2020	2021
Warmwasser in m³	6,41	
Kaltwasser in m³	66,10	

Auch für unsere Fondsobjekte werden Daten zum Wasserverbrauch erfasst. Außerdem achten wir bei Projektentwicklungen darauf, Rigolen oder Retentionsflächen einzuplanen, auf denen das Regenwasser versickern und dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

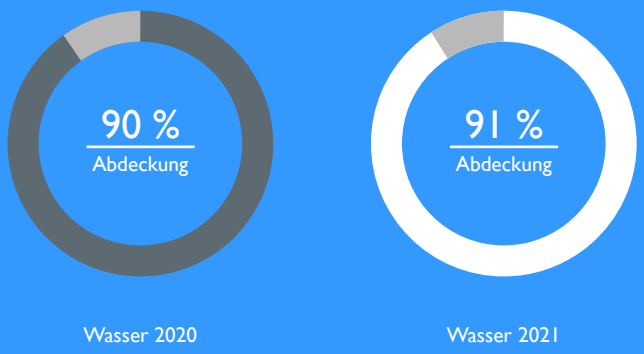


Abbildung Abdeckung Wasserverbrauch 2020 und 2021 (Fonds I, II und III gesamt)

Umgesetzte Maßnahmen

- Automatische Zählerablesungen
- Dürretolerante / einheimische Landschaftsgestaltung
- Leckage-Erkennungssystem

Ziele

- Wasserverbrauch reduzieren
- Erhöhung der Datenabdeckung
- Erhöhung der automatischen Zählerablesung
- Ausbau mit wassersparenden Armaturen, wenn möglich

5. Umwelt

5.2.3 Abfallmanagement

Nicht nur der Umgang mit Ressourcen, sondern ebenso der Umgang mit Abfällen beeinflusst die Umwelt. Um ein möglichst umweltverträgliches Abfallmanagement zu gewährleisten, richten wir uns nach den Vorgaben des Gesetzgebers bezüglich des Recyclings und der Entsorgung.

Umgesetzte Maßnahmen auf Unternehmensebene

- Verwendung von Glas- statt Plastikflaschen

Ziele

- Papierverbrauch reduzieren
- Abfallmenge erfassen

Alle Fondsobjekte verfügen über eine ausgewiesene Müllsammelstelle, wo Abfälle getrennt entsorgt werden können.

Wege der Abfallentsorgung

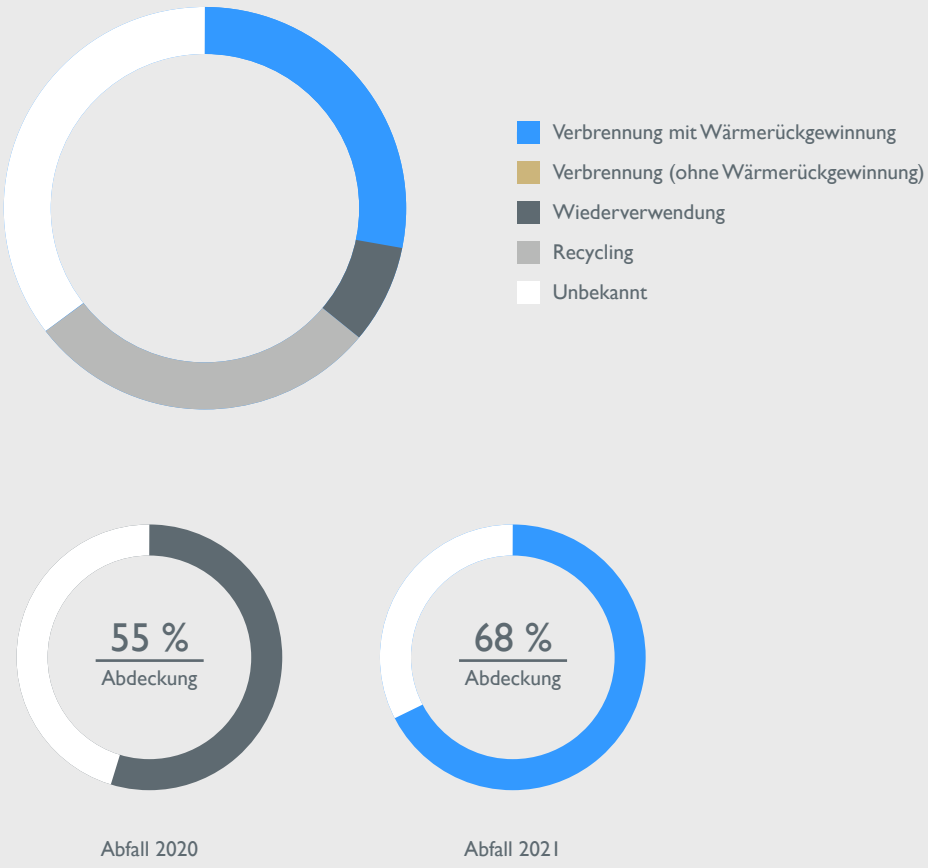


Abbildung Abdeckung Abfalldaten 2020 und 2021 (Fonds I, II und III gesamt)

5. Umwelt

Umgesetzte Maßnahmen im Asset Management

- Laufende Überwachung der Abfallentsorgung
- Recycling
- Abfallstrom-Management / Audits
- Datenabdeckung erhöht

Ziele

- Weitere Erhöhung der Datenabdeckung

5.2.4 Gebäudezertifizierungen / Energieausweise

In der Immobilienbranche haben sich verschiedene Zertifizierungssysteme etabliert, um die Nachhaltig-keit von Gebäuden messen und vergleichen zu können. In Deutschland ist das Zertifizierungssystem der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) weit verbreitet, in welches bis zu 40 Kriterien einfließen. Die Zertifikate werden je nach Erfüllung der Kriterien in Platin, Gold, Silber und Bronze vergeben.

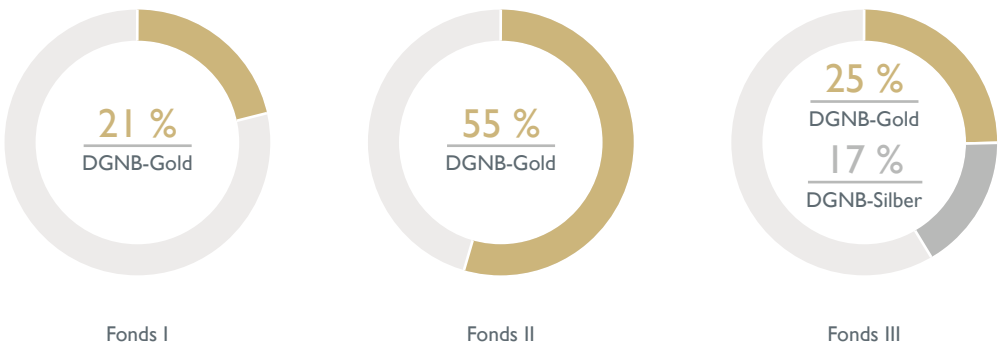


Abbildung Abdeckung Energieausweise (EPC) 2021 und Abdeckung Zertifikate (GBC) 2021 (Fonds I, II und III)

5. Umwelt

Energieausweise geben Auskunft über die Energieeffizienz der Immobilien. In den drei Fonds „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY I - III“ liegen für alle Logistikimmobilien Energieausweise vor. Davon sind alle hilfsweise, d. h. auf Basis einer Vergleichsrechnung, der Energieeffizienzklasse C zuzuordnen.

Umgesetzte Maßnahmen

- Aktualisierung der Energieausweise
- DGNB Zertifikate

Ziele

- Zertifizierung für weitere Assets in Kombination mit Audits / Dekarbonisierungsstudien in Betracht ziehen

5.2.5 Biodiversität

Neuansiedlungen von Logistikimmobilien finden häufig auf der grünen Wiese, sogenannten Greenfields, statt. Die Bundesregierung will die Flächenversiegelung bis zum Jahr 2030 auf unter 30 Hektar pro Tag reduzieren. LIP ist bestrebt, zur Reduzierung der Flächenversiegelung beizutragen und den Anteil der Brownfield-Entwicklungen am gesamten Portfolio zu erhöhen sowie gegebenenfalls Ausgleichsflächen zu erwerben.

Bei Bauvorhaben kann es notwendig sein, vorgefundene Populationen umzusiedeln, beispielsweise Zauneidechsen. Die Reptilien werden bisher nicht auf der „Roten Liste“ aufgeführt, zählen in Deutschland aber zu den geschützten Arten. Der Umgang mit ihnen unterliegt strengen Auflagen. LIP achtet sorgfältig darauf, dass diese Auflagen bei der Errichtung von Ausweichhabitaten eingehalten werden.

In der Regel befinden sich Logistikimmobilien in explizit ausgewiesenen Gewerbe- oder Industriegebieten. Bei Brownfield-Ansiedlungen kann es vereinzelt möglich sein, dass die ausgewiesenen Flächen an geschützte Gebiete angrenzen. Unsere Logistikimmobilie in Kitzingen grenzt beispielsweise an ein FFH-Gebiet (Flora, Fauna, Habitat-Schutzgebiet) an. In der folgenden Case-Study wird deutlich, dass sich Logistikansiedlungen und Umweltschutz nicht ausschließen.

Logistikimmobilien und die dazugehörenden Außenanlagen bieten zahlreiche Möglichkeiten für eine naturnahe Gestaltung, die Lebensraum für heimische Tiere und Pflanzen schaffen kann und die Biodiversität fördert. Hierzu gehören Maßnahmen wie die Umwandlung von Grünflächen zu Blumenwiesen, die Errichtung von Nistplätzen, die Pflanzung von Hecken und Bäumen als Brutstätten, die Nutzung der Dachflächen als Gründach oder das Aufstellen von Bienenstöcken und Insektenhotels.

In diesen Bereichen haben wir 2021 viel erreicht:

5. Umwelt

Zum einen haben wir weitere Objekte erworben, die über Gründächer verfügen und somit als Lebensraum und Regenretentionsfläche dienen. Zum anderen haben wir in einigen unserer Immobilien Maßnahmen zu Förderung der Biodiversität umgesetzt. An unserer Logistikimmobilie in Mühldorf haben wir Nistkästen und Insektenhotels angebracht bzw. aufgestellt, die im Rahmen eines gemeinnützigen Projekts gebaut wurden.

Umgesetzte Maßnahmen

- Erwerb von Ausgleichsflächen
- Einrichtung von Ausweichhabitaten
- Erwerb von Brownfield-Liegenschaften
- Natürliche Gestaltung der Außenanlagen
- Gründach als Lebensraum und Regenretentionsfläche
- Aufstellen von Bienenstöcken und Insektenhotels
- Errichtung von Nistplätzen

Ziele

- Erhöhung des Brownfield-Anteils am Gesamtportfolio
- Erfassung des Anteils von versiegelten und nicht versiegelten Flächen
- Weitere Nistplätze errichten (z. B. für Turmfalken) zur Förderung der Biodiversität

Case Study Kitzingen

2021 haben wir unser Logistikportfolio um eine Logistikimmobilie in Kitzingen erweitert. Der Neubau entstand als Brownfield-Entwicklung auf 32.000 Quadratmetern der brachliegenden Fläche eines ehemaligen Militärflughafens. Daran angrenzend befindet sich ein FFH-Gebiet – ein Schutzgebiet für Flora, Fauna und Habitat. Dieses Gebiet, welches nur vom örtlichen Schäfer mit seiner Schafherde bewirtschaftet werden darf, wurde um den Grünstreifen der Logistikliegenschaft erweitert. Zusätzlich verbleiben 20 Prozent des Grundstücks unversiegelt.

Als weitere Maßnahmen zum Erhalt und zur Förderung der Natur sind Nistkästen für Fledermäuse und Greifvögel, ein neues Amphibienhabitat samt Sonnen- und Überwinterungsplätzen und regionales Saatgut für die Begrünung der Anlage integriert worden. Durch den Verzicht auf fossile Brennstoffe ist auch das Logistikgebäude selbst auf Nachhaltigkeit ausgerichtet: Die Heizung wird durch die Verbrennung des nachwachsenden Rohstoffes Holzhackschnitzel mit Nahwärme betrieben.

6. AUSBLICK

6. Ausblick

Im vergangenen Jahr konnten wir im Hinblick auf unsere langfristigen Ziele – die Nutzung von erneuerbarer Energie zu erhöhen, Treibhausgasemissionen zu reduzieren und die Biodiversität zu fördern – mehrere effektive Maßnahmen umsetzen.

Anteil erneuerbarer Energien

Die Erneuerbare-Energien-Richtlinie (Renewable Energy Directive) gibt als verbindliches Ziel für das Jahr 2030 vor, einen Anteil von 32% an erneuerbaren Energien zu erreichen. Wir wollen hier mit einem guten Beispiel vorangehen und streben einen Anteil von 40% für unsere Fonds bis zum Jahr 2030 an.

Installation von Photovoltaikanlagen

Hinsichtlich des Strebens, unsere Fonds mit Photovoltaikanlagen auszustatten, haben wir durch die Partnerschaft mit Avantag Energy große Fortschritte gemacht. Mit dieser strategischen Zusammenarbeit möchten wir in den nächsten fünf Jahren das Potenzial der Dachflächen unserer Immobilien ausschöpfen:

Fonds I

Nach eingehender Prüfung der statischen Gegebenheiten hat sich das Potenzial der Dachflächen leicht verringert. Im Fonds I sind insgesamt 70.000 m² Dachfläche für Photovoltaikanlagen geeignet. Für 2022 ist die Umsetzung einer Aufdachanlage mit einer Leistung von rund 1.700 kWp geplant.

Fonds II

Von den elf Objekten in Fonds II ist die Umsetzung einer Photovoltaikanlage auf sechs Logistikimmobilien möglich. Von den insgesamt 284.000 m² Dachfläche eignen sich rund 112.000 m². 2021 wurde mit der Planung der Photovoltaikanlage in Zülpich begonnen, die 2022 abgeschlossen wird. Die weiteren Dachflächen werden in den nächsten zwei Jahren ausgestattet.

Fonds III

Derzeit verfügen sechs Gebäude über eine Photovoltaikanlage. Mit 133.000 m² von aktuell insgesamt 142.000 m² Dachfläche birgt der Fonds III das größte Potenzial für die Installation von Photovoltaikanlagen. Dieses Potenzial möchten wir in den nächsten fünf Jahren sukzessive erschließen. Für 2022 und 2023 sind bereits fünf weitere Anlagen in Planung.

6. Ausblick

Reduzierung von Treibhausgasemissionen

Deutschland hat sich das Ziel gesetzt, den Treibhausgasausstoß bis zum Jahr 2030 um 55% zu reduzieren (im Vergleich zum Jahr 1990). Der Klimazielplan gibt vor, dass der Immobiliensektor bis zum Jahr 2030 eine Reduktion der Treibhausgasemissionen von 40% erreichen muss gegenüber dem Jahr 2020. Da sich das LIP Logistikimmobilien-Portfolio fortlaufend erweitert und neue Immobilien hinzukommen, gestaltet sich die Abbildung der Emissionsreduktion über das gesamte Portfolio hinweg sehr komplex. Dennoch arbeiten wir daran, diese Kennzahl darstellen zu können und orientieren uns hierbei an dem Ziel des Klimazielplans.

Förderung der Biodiversität

Innerhalb der Logistikimmobilienbranche steht die Gewinnung von Energie und die Reduzierung von CO_2-Emissionen derzeit stark im Fokus. Insbesondere Projektentwicklungen, die einen CO_2-neutralen Betrieb ermöglichen und bereits im Bau ressourcenschonend umgesetzt werden, gelten als zukunftsfähige Investments. Dabei darf jedoch der Blick auf die biologische Vielfalt der Logistikliegenschaften nicht vernachlässigt werden.

Unserem Ziel, bis zum Jahr 2030 an 40% der Logistikimmobilien Nisthilfen anzubringen, haben wir uns 2021 bereits ein gutes Stück angenähert. Darüber hinaus sind wir gespannt auf die Studienergebnisse der TU Braunschweig zu unserer Logistikimmobilie in Obernburg, die möglicherweise neue Erkenntnisse zu der CO_2-Bindung von Gründächern bieten. Bei unseren Anlageentscheidungen möchten wir diese Aspekte künftig noch stärker einbeziehen und die Biodiversität unserer Immobilien weiter fördern.

6. Ausblick

Klassifizierung der Fonds

Die Anforderungen hinsichtlich Nachhaltigkeitskriterien steigen für institutionelle Anleger und somit auch für Logistikimmobilien-Fonds stetig. Wir wollen dem frühzeitig entgegenkommen und streben für den „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY IV“ eine Klassifizierung im Sinne des Artikel 8 der Offenlegungsvereinbarung (SFDR) an. Bei Fonds, die nach Artikel 8 eingestuft werden, handelt es sich um Finanzprodukte, die ökologische oder soziale Merkmale, bzw. eine Kombination der beiden, in ihren Anlageentscheidungen berücksichtigen.

Unsere Ziele werden regelmäßig überprüft. Wir bewerten jährlich die Angemessenheit der Zielsetzungen und informieren transparent über eine mögliche Anpassung oder Ergänzung der Ziele. Wir sind der Meinung, dass dies essenziell ist, um die Verpflichtung zu mehr Nachhaltigkeit aufrechtzuerhalten und gegebenenfalls die Messlatte im Hinblick auf die Verbesserung der ESG-Performance höher zu legen.

Sowohl im „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY I“ als auch im „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY II“ konnten wir die Datenabdeckung für Wärme- und Stromverbräuche im vergangenen Jahr erhöhen. Dieses hohe Niveau der Datenabdeckung möchten wir halten bzw. weiter ausbauen und streben es ebenso für unsere weiteren Fonds an.

Im Jahr 2022 werden wir bereits mit drei unserer Logistikimmobilien-Fonds an der GRESB-Bewertung teilnehmen. Die „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY I“ und „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY II“ gehen zum wiederholten Mal an den Start. Der „LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY III“ wird erstmalig bewertet. Für das Jahr 2023 ist auch die Bewertung des LIP REAL ESTATE INVESTMENT FUND – LOGISTICS GERMANY IV“ vorgesehen.

Durch eine jährliche Wiederholung der GRESB-Bewertung sollen die Weiterentwicklung der Fonds in Bezug auf die ESG-Performance analysiert und Verbesserungspotentiale identifiziert werden. Mit der Umsetzung dieser Potentiale sowie der in den vorangegangenen Kapiteln beschriebenen Ziele wollen wir unsere Immobilien auch weiterhin zukunftsfähig aufstellen und eine kontinuierliche Weiterentwicklung ermöglichen.

7. ÜBER DEN ESG-UNTERNEHMENSREPORT

7. Über den ESG-Unternehmensreport

Im Rahmen unseres jährlichen ESG Reportings berichten wir über unsere Aktivitäten und Kennzahlen zu Umwelt, Soziales sowie der Unternehmensführung. Der ESG-Unternehmensreport wird abweichend zum unterjährigen Geschäftsjahr der Fonds für den Zeitraum eines Kalenderjahres veröffentlicht. Der Berichtszeitraum beträgt 12 Monate bezogen auf das Kalenderjahr.

Für den Berichtszeitraum vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 hat LIP Invest die bereitgestellten Informationen mit Bezug auf die GRI Standards offengelegt. Zur Sicherung und Glaubwürdigkeit der Berichterstattung lässt die LIP Geschäftsführung den Report mit den darin enthaltenen Verbrauchsdaten von der ES EnviroSustain GmbH prüfen.

Fragen zu diesem Report oder den bereitgestellten Informationen richten Sie bitte an esg@lip-invest.com.

7.1 Material Topics

Erstmals für die Erstellung des Nachhaltigkeitsbericht 2021 haben wir die für unser Unternehmen sowie unsere Geschäftstätigkeit wesentlichen Themen identifiziert und priorisiert. Die Bestimmung der für uns wesentlichen Themen hat im Rahmen eines strukturierten Auswahlprozesses unter Hinzuziehung von Vertreterinnen und Vertretern aus Unternehmensführung, Fonds Management, Asset Management und Unternehmenskommunikation stattgefunden. Darüber hinaus haben wir zur finalen Auswahl die Expertenmeinung von EnviroSustain herangezogen.

Auf diese Weise haben wir ermittelt, auf welche wirtschaftlichen, ökologischen sowie sozialen Aspekte LIP als Unternehmen Auswirkungen hat und welche dieser Themen sich wiederum auf LIPs unternehmerische Leistung auswirken. Alle von uns als relevant identifizierten Themen (siehe Tabelle) wurden in der vorangegangenen Berichterstattung aufgenommen. Sie beziehen sich sowohl auf die Unternehmensebene als auch auf die Produktebene, sprich unsere Fonds und Assets under Management.

E	1. Energieverbrauch in bewirtschafteten Logistikimmobilien 2. Wasser & Abwasser 3. Biodiversität 4. Emissionen 5. Abfall
S	1. Beschäftigung / Einbindung der Mitarbeitenden 2. Training und Ausbildung 3. Diversität und Chancengleichheit 4. Privatsphäre der Kunden
G	1. Korruptionsbekämpfung

7. Über den ESG-Unternehmensreport

7.2 GRI Content Index

Die LIP Invest GmbH hat den Bericht für den Zeitraum vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 mit Bezug auf die GRI Standards erstellt.

GRI Standard	Angabe	Seite	Referenzen
Allgemeine Angaben			
GRI 2: Generelle Offenlegungen 2021	2-1 Organisatorische Details	5-7	siehe Kapitel "Über LIP Invest"
	2-2 Unternehmen, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation enthalten sind		Die Nachhaltigkeitsberichterstattung bezieht sich ausschließlich auf die LIP Invest GmbH.
	2-3 Berichtszeitraum, Häufigkeit und Vertragspunkt	49	siehe Kapitel "Über den Unternehmensreport" Veröffentlichungsdatum: 30. Juni 2022
	2-4 Neudarstellung von Informationen		Änderung: ESG-Berichterstattung angepasst auf einen übergreifenden Unternehmensreport und je einen Fonds-Report
	2-5 Externe Prüfung	49	siehe Kapitel "Über den Unternehmensreport"
	2-6 Aktivitäten, Wertschöpfungskette und sonstige Geschäftsbeziehungen	5	siehe Kapitel "Über LIP Invest"
	2-7 Mitarbeitende	16-19	Anzahl der Mitarbeitenden am Ende des Berichtszeitraums per Headcount evaluiert, siehe Kapitel "Stakeholder Engagement", Abschnitt Mitarbeitende
	2-8 Arbeitnehmer, die keine Angestellten sind		nicht zutreffend
	2-9 Governance-Struktur und -Zusammensetzung		nicht zutreffend
	2-10 Nominierung und Auswahl des höchsten Leitungsorgans		nicht zutreffend
	2-11 Vorsitzender des höchsten Leitungsorgans		nicht zutreffend
	2-12 Rolle des höchsten Leitungsorgans bei der Überwachung des Wirkungsmanagements	9-12	siehe Kapitel "Nachhaltige Unternehmensführung & Strategie", Abschnitt Nachhaltigkeitsansatz in der Unternehmensstrategie
	2-13 Delegation der Verantwortung für das Wirkungsmanagement	10-12	siehe Kapitel "Nachhaltige Unternehmensführung & Strategie", Abschnitt Nachhaltigkeitsansatz in der Unternehmensstrategie
	2-14 Rolle des höchsten Leitungsorgans in der Nachhaltigkeitsberichterstattung	12	siehe Kapitel "Nachhaltige Unternehmensführung & Strategie, Abschnitt Nachhaltigkeitsansatz in der Unternehmensstrategie

7. Über den ESG-Unternehmensreport

GRI Standard	Angabe	Seite	Referenzen
Allgemeine Angaben			
GRI 2: Generelle Offenlegungen 2021	2-15 Interessenkonflikte	26	siehe Kapitel "Verhaltensgrundsätze", Abschnitt Vermeidung von Interessenkonflikten
	2-16 Mitteilung kritischer Bedenken	27	siehe Kapitel "Verhaltensgrundsätze", Abschnitt Beschwerdemanagement
	2-17 Kollektive Kenntnis des höchsten Leitungsorgans		Die Unternehmensführung erweitert ihre Kenntnisse über ESG-relevante Themen durch laufende Weiterbildungen sowie intensiven Austausch innerhalb der Branche.
	2-18 Bewertung der Leistung des höchsten Leitungsorgans		nicht zutreffend
	2-19 Vergütungspolitik		in Vergütungsrichtlinie geregelt
	2-20 Prozess zur Bestimmung der Vergütung		Verfahren nicht implementiert
	2-21 Jährliche Gesamtvergütungsquote		nicht erfasst
	2-22 Erklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	3-4	siehe Vorwort der Geschäftsführung
	2-23 Politische Verpflichtungen	28	siehe Kapitel "Verhaltensgrundsätze", Abschnitt Commitments & Richtlinien
	2-24 Einbettung politischer Verpflichtungen	28	siehe Kapitel "Verhaltensgrundsätze", Abschnitt Commitments & Richtlinien
	2-25 Prozesse zur Behebung negativer Auswirkungen	27	siehe Kapitel "Verhaltensgrundsätze", Abschnitt Beschwerdemanagement
	2-26 Mechanismen zur Einholung von Rat und zur Äußerung von Bedenken		Verfahren nicht implementiert
	2-27 Einhaltung von Gesetzen und Vorschriften		Im Berichtszeitraum gab es weder Verstöße gegen Gesetze oder Vorschriften noch wurden Bußgelder gegen LIP erhoben.
	2-28 Mitgliedsverbände	23-24	siehe Kapitel "Stakeholder Engagement", Abschnitt Mitgliedschaften & Akademisches Engagement
	2-29 Ansatz zur Einbeziehung von Stakeholdern	16	siehe Kapitel "Stakeholder Engagement", Abschnitt Stakeholder Engagement
	2-30 Tarifverträge		Zum Stichtag des 31. Dezember 2021 fielen bei LIP Invest keine Angestellten unter Tarifverträge.
Wesentliche Themen			
GRI 3: Material Topics 2021	3-1 Prozess zur Ermittlung wesentlicher Themen	49	siehe Kapitel "Über den ESG-Unternehmensreport", Abschnitt Material Topics
	3-2 Liste der wesentlichen Themen	49	siehe Kapitel "Über den ESG-Unternehmensreport", Abschnitt Material Topics

7. Über den ESG-Unternehmensreport

GRI Standard	Angabe	Seite	Referenzen
Korruptionsbekämpfung			
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	26	siehe Kapitel "Verhaltensgrundsätze", Abschnitt Korruptionsbekämpfung
GRI 205: Anti-Korruption 2016	205-1 Operationen auf Korruptionsrisiken geprüft		nicht zutreffend
	205-2 Kommunikation und Schulung über Antikorruptionspolitiken und -verfahren		Alle Mitarbeitenden werden anhand der Compliance-Richtlinie über den Umgang mit bzw. die Bekämpfung von Korruption in Kenntnis gesetzt.
	205-3 Bestätigte Korruptionsvorfälle und ergriffene Maßnahmen		Korruptionsvorfälle oder entsprechende rechtliche Verfahren existieren weder in Bezug auf LIP Invest noch deren Angestellte.
Energieverbrauch			
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen		siehe Kapitel "Umwelt", Abschnitt Management
GRI 302: Energie 2016	302-1 Energieverbrauch innerhalb der Organisation	30-33	siehe Kapitel "Umwelt", Tabelle in Abschnitt Energieverbrauch
	302-2 Energieverbrauch außerhalb der Organisation	34	siehe Kapitel "Umwelt", Tabelle in Abschnitt Energieverbrauch
	302-3 Energieintensität	34	siehe Kapitel "Umwelt", Tabelle in Abschnitt Energieverbrauch
	302-4 Reduzierung des Energieverbrauchs	34	nicht anwendbar aufgrund zu geringer Informationen
	302-5 Verringerung des Energiebedarfs von Produkten und Dienstleistungen		nicht zutreffend
Wasserverbrauch			
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	30-33	siehe Kapitel "Umwelt", Abschnitt Management
GRI 303: Wasser und Abwasser 2018	303-3 Wasserentnahme		nicht erfasst
	303-4 Wasserablauf		nicht erfasst
	303-5 Wasserverbrauch	39	siehe Kapitel "Umwelt", Abschnitt Wasserverbrauch
Biodiversität			
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	30-33	siehe Kapitel "Umwelt", Abschnitt Management
GRI 304: Biodiversität 2016	304-1 Eigene, gemietete und verwaltete Betriebsstandorte, die sich in oder neben geschützen Gebieten und Gebieten mit hohem Biodiversitätswert außerhalb von geschützten Gebieten befinden	43	Die LIP Logistikimmobilie in Kitzingen liegt neben einem geschützten Gebiet (FFH). Siehe Kapitel "Umwelt", Abschnitt Biodiversität, Case Study Kitzingen
	304-2 Erhebliche Auswirkungen von Tätigkeiten, Produkten und Dienstleistungen auf die biologische Vielfalt	42-43	siehe Kapitel "Umwelt", Abschnitt Biodiversität

7. Über den ESG-Unternehmensreport

GRI Standard	Angabe	Seite	Referenzen
Biodiversität			
	304-3 Geschützte oder wiederhergestellte Lebensräume	42-43	siehe Kapitel "Umwelt", Abschnitt Biodiversität
	304-4 Arten auf der Roten Liste der IUCN und Arten auf der nationalen Erhaltungsliste mit Lebensräumen in Gebieten, die von Vorhaben betroffen sind	42-43	siehe Kapitel "Umwelt", Abschnitt Biodiversität
CO_2-Emissionen			
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	30-33	siehe Kapitel "Umwelt", Abschnitt Management
GRI 305 Emissionen 2016	305-1 Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	34-35	siehe Kapitel "Umwelt", Tabelle in Abschnitt CO_2-Emissionen
	305-2 Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	34-35	siehe Kapitel "Umwelt", Tabelle in Abschnitt CO_2-Emissionen
	305-3 Sonstige indirekte THG-Emissionen (Scope 3)	34-35	siehe Kapitel "Umwelt", Tabelle in Abschnitt CO_2-Emissionen
	305-4 Intensität der THG-Emissionen	34-35	siehe Kapitel "Umwelt", Tabelle in Abschnitt CO_2-Emissionen
	305-5 Senkung der THG-Emissionen		nicht zutreffend
	305-6 Emissionen von Ozon abbauenden Substanzen (ODS)		nicht zutreffend
	305-7 Stickstoffoxide (NOX), Schwefeloxide (SOX) und andere signifikante Luftemissionen		nicht zutreffend
Abfallmanagement			
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	30-33	siehe Kapitel "Umwelt", Abschnitt Management
GRI 306: Abfall 2020	303-3 Angefallener Abfall		bisher nicht erfasst
	303-4 Von Entsorgung umgeleiteter Abfall		bisher nicht erfasst
	303-5 Zur Entsorgung bestimmter Abfall		bisher nicht erfasst
Einbindung der Mitarbeitenden			
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	16-19	siehe Kapitel "Stakeholder Engagement" sowie Abschnitt Mitarbeitende
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-1 Neu eingestellte Angestellte und Angestelltenfluktuation	17-18	siehe Kapitel "Stakeholder Engagement", Abschnitt Mitarbeitende Im Berichtszeitraum 2021 hat bei LIP Invest niemand gekündigt.
	401-2 Betriebliche Leistungen, die nur vollzeitbeschäftigten Angestellten, nicht aber Zeitarbeitnehmern oder teilzeitbeschäftigten Angestellten angeboten werden		nicht zutreffend

7. Über den ESG-Unternehmensreport

GRI Standard	Angabe	Seite	Referenzen
Einbindung der Mitarbeitenden			
GRI 401: Beschäftigung 2016	401-3 Elternzeit		Alle 15 Angestellten der LIP Invest können ihren Anspruch auf Elternzeit geltend machen. Im Berichtszeitraum 2021 hat eine Mitarbeiterin Elternzeit in Anspruch genommen, nach deren Beendigung die Mitarbeiterin voraussichtlich an ihren Arbeitsplatz zurückkehren wird.
Förderung der Mitarbeitenden			
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	19	siehe Kapitel "Stakeholder Engagement", Abschnitt Förderung der Mitarbeitenden
GRI 404: Aus- und Weiterbildung 2016	404-1 Durchschnittliche Stundenzahl der Aus- und Weiterbildung pro Jahr und Angestellten		bisher nicht erfasst
	404-2 Programme zur Verbesserung der Kompetenzen der Angestellten und zur Übergangshilfe	19	siehe Kapitel "Stakeholder Engagement", Abschnitt Förderung der Mitarbeitenden
	404-3 Prozentsatz der Angestellten, die eine regelmäßige Beurteilung ihrer Leistung und ihrer beruflichen Entwicklung erhalten		Alle Mitarbeitenden bei LIP erhalten regelmäßiges Feedback zu ihrer beruflichen Leistung und Entwicklung.
Diversität und Chancengleichheit			
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	20	siehe Kapitel "Stakeholder Engagement", Abschnitt Diversität
GRI 405: Diversität und Chancengleichheit 2016	405-1 Diversität und Chancengleichheit	20	siehe Kapitel "Stakeholder Engagement", Abschnitt Diversität
	405-2 Verhältnis des Grundgehalts und der Vergütung von Frauen zum Grundgehalt und zur Vergütung von Männern		nicht erfasst
Datenschutz			
GRI 3: Material Topics 2021	3-3 Management der wesentlichen Themen	27	siehe Kapitel "Verhaltensgrundsätze", Abschnitt Vertraulicher Umgang mit Daten
GRI 418: Schutz der Kundendaten 2016	418-1 Begründete Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes und den Verlust von Kundendaten		LIP hat keine begründeten Beschwerden in Bezug auf die Verletzung des Schutzes oder des Verlustes von Kundendaten identifiziert.

LIP INVEST
logistics investment partners

Ansprechpartner

Natalie Weber M.A.
Prokuristin,
Head of Fund Management

+49 89 24210123-7
+49 162 1660 010
n.weber@lip-invest.com

Fiona Nitschke M.A.
Referentin Unternehmens-kommunikation

+49 89 24210123-96
+49 162 1660 064
f.nitschke@lip-invest.com

Stand: 28.06.2022 · Fotos © LIP Invest GmbH sofern nicht anderweitig ausgezeichnet · Satz & Design: revision6.de