



Das IMPACT Haus

WEALTHCORE SUSTAINABLE
IMPACT FUND

Q4 2023



TELOS GmbH

WHITE PAPER

WEALTHCORE SUSTAINABLE IMPACT FUND

2023

www.wealthcore.com



Unsere Motivation

Mit dem **WEALTHCORE SUSTAINABLE IMPACT FUND** kommt ein innovatives Investitionskonzept in den Markt. In einer defensiven Marktphase, die geprägt ist durch ein hohes Zinsniveau, Klimaveränderungen, Verunsicherung durch Kriege und rückläufige Neubauaktivitäten in einem generell passiven Immobilienmarkt, setzt die Anlagestrategie des **WEALTHCORE SUSTAINABLE IMPACT FUND** in einem erstarrten Markt neue positive Impulse.

Der Grund, warum die Wealthcore Investment Management GmbH mit dem **WEALTHCORE SUSTAINABLE IMPACT FUND** diesen Schritt wagen kann, liegt in einer für das Fondsmanagement neuartigen ganzheitlichen Strategie.

Diese sieht den Fonds nicht nur als Vehikel für eine attraktive finanzielle Performance. Vielmehr ist die Ausrichtung über das gesamte Fonds- und Anlagekonzept hinaus auf eine ökologische und sozial nachhaltig impactorientierte Wertschöpfungskette ausgerichtet.

Das IMPACT Haus

Dies beginnt mit dem Asset „IMPACT Haus“, einem baulich wie energetisch nachhaltigen Mehrfamilienhaus in Holzbauweise. Das IMPACT Haus ist eine Eigenentwicklung aus der United Benefits Gruppe heraus, zu der die Wealthcore Investment Management GmbH zählt.

Dieser Haustyp wird in serieller Holzbauweise errichtet und steht für verkürzte Projektlaufzeiten, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Es erfüllt zudem die höchsten Umweltstandards nach DGNB, QNG, KFW40 und ECORE. Hier findet der ökologische Impact des Fonds statt, er reduziert massiv seinen CO₂-Fußabdruck, der im Neubau gegenüber konventionellen Entwicklungen entsteht.



WEALTHCORE SUSTAINABLE IMPACT FUND

steht für ökologischen und sozialen Impact ohne finanzielle Kompromisse

Die Investitionsstrategie der Wealthcore Investment Management GmbH sieht vor, IMPACT Häuser an mehreren Standorten in Deutschland zu errichten.

Alle Häuser sind als Objekte im geförderten Wohnbau für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen geplant, da eines der Nachhaltigkeitsziele des Fonds ist, einen positiven Beitrag in der Gesellschaft durch die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum zu realisieren.

Die Strategie auf Portfolioebene beinhaltet ein Asset Management, welches Nachhaltigkeit im ökologischen wie im sozialen Sinn lebt. Dazu wird ein eigenentwickeltes Management-System umgesetzt, das den Nutzern über eine gemeinsame Wertecharta und daraus abgeleiteter Maßnahmen ein sicheres, umweltfreundliches, positives Zusammenleben sichert. Im laufenden Asset Management spielt der Nachweis des Impacts, wie bereits im Kontext der baulichen und energetischen Nachhaltigkeit, eine entscheidende Rolle, der nachweislich messbar sein wird.

Dazu wurde ein Managementprozess aufgebaut, der den sozialen Impact der jeweiligen Aktivitäten und Maßnahmen auf der horizontalen Portfolioebene wie auf der vertikalen Einzelobjektebene misst und in eine Zielfeldmatrix der Sustainable Development Goals – kurz SDGs – führt. Die Ergebnisse werden von Wealthcore jährlich in einem Wirkungsbericht veröffentlicht.

Neben den Nachhaltigkeitsnachweisen und Zertifizierungen auf baulicher und energetischer Ebene, werden zusätzlich soziale Kriterien im **WEALTHCORE SUSTAINABLE IMPACT FUND** als Artikel 9 Fonds berücksichtigt, der somit als „dunkelgrüner“ Fonds mit mehreren nachhaltig ausgeprägten Anlagezielen gilt, also Impact erzeugt. Diese Fondskategorie trägt dazu bei, dass die Sustainable Development Goals der UN nicht verletzt und transparente positive Nachhaltigkeitswirkungen aufgezeigt werden.

Unsere SDGs



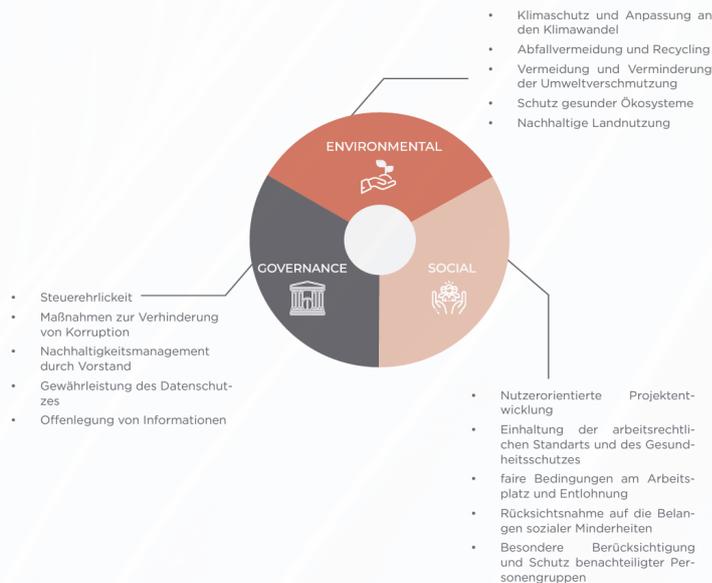
UNSERE MISSION:

EIN SUSTAINABLE IMPACT

Deutschland hat sprichwörtlich einige Baustellen. Hierzu zählen beispielsweise der Straßenverkehr sowie die Sanierung von Gebäuden und Bahnstrecken. Aus unserer Sicht gibt es jedoch nichts dringlicheres und gesellschaftlich brisanteres als die Frage nach bezahlbarem Wohnraum.

An diesem Punkt gilt es die Diskussion mit zukunftsfähigen Lösungen anzureichern. Herausforderungen benötigen Lösungen. Lösungen müssen umgesetzt werden. Wealthcore versteht sich per DNA als nachhaltiger Lösungsanbieter für Immobilien.

Wealthcore agiert auf Unternehmens- wie Produktebene nachhaltig. Unsere Mission ist, „messbaren positiven Impact“ durch unsere Fonds- und Investmentstrategien zu erzeugen. Um das zu erreichen, haben wir vielfältig qualifizierte Prozesse entwickelt und implementiert, wie zum Beispiel unseren 41 Kriterien umfassenden ESG-Score. Er bildet die Grundlage für unsere Due Diligence zur Prüfung von nachhaltigen Investitionsentscheidungen. Mit unseren Prozessen zählen wir heute zu den Treibern von Innovationen und Investitionen in nachhaltige Real Estate-Strategien.



Das Fondskonzept des **WEALTHCORE SUSTAINABLE IMPACT FUND** geht noch einen Schritt weiter und schafft direkten Impact auf die zwei wichtigsten Herausforderungen der Immobilienwirtschaft: „Impact auf ökologischen Fußabdruck“ und „Impact auf Herausforderungen des bezahlbaren Wohnungsbaus“.

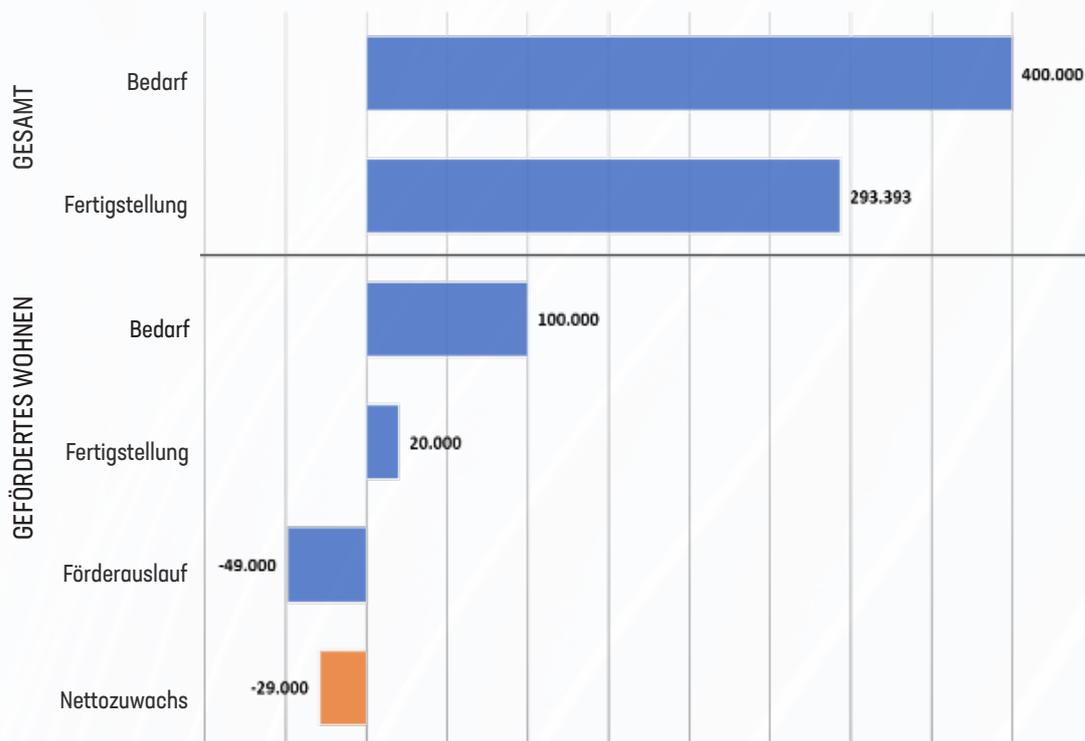
Mit unserer Impact Strategie, ökologisch wie ökonomisch bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, bewältigen wir die bekannten Hürden, wie erhöhte Baukosten, geringe Bauressourcen, nachhaltige klimaneutrale Bauweise und schnelle Bezugsfertigkeit. Damit sind wir ein gefragter Partner auf institutioneller und kommunaler Ebene bei Städten und Gemeinden.

MARKTHERAUSFORDERUNG

Fehlender Wohnraum in Städten und ländlichen Regionen sorgt für eine angespannte Lage. Während Bauaktivitäten zumeist nur das höherpreisige Segment und damit wohlhabendere Bevölkerungsgruppen bedienen, ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für untere und mittlere Einkommensschichten in Deutschland fast vollständig zum Erliegen gekommen. Kostensteigerungen, Ressourcenmangel, erhöhte Anforderungen des Baurechts sowie die geforderte Klimaneutralität im Gebäudesektor als auch die fehlenden finanziellen Mittel der Kommunen, haben die Lage zusätzlich verschärft.

Frühere Versäumnisse sollen jetzt wettgemacht werden. Förderprogramme auf Länderebene geben der Privatwirtschaft gezielt Anreize für Neubau. Es ist Eile geboten. Schnelle und gleichzeitig nachhaltige Lösungen bieten seriell-modulare Holzbauweisen. Das IMPACT Haus vereint diese Eigenschaften und ist Grundlage des **WEALTHCORE SUSTAINABLE IMPACT FUND**.

Bedarf vs. Fertigstellung von Wohnungen in Deutschland im Jahr 2022



FONDSKONZEPT

Als nachhaltig agierender Initiator und Manager achten wir darauf, institutionelle Glaubwürdigkeit auf allen Ebenen zu erfüllen:

- Objektebene
- Fondsebene
- Unternehmensebene

Besonderheiten des Fondskonzept:

- ESG-Konformität als dunkelgrüner Artikel 9-Fonds
- Förderfähigkeit des Gesamtkonzeptes
- Vereinfachte Genehmigungsverfahren
- Erzielung von positivem ökologischem und sozialem Impact auf Objektebene durch eigens entwickeltes Asset Management Konzept
- CO₂-optimierte Holz- und wirtschaftliche seriell-modulare Bauweise mit dem IMPACT Haus
- Attraktive finanzielle wie nichtfinanzielle Performance für Investoren
- Verkürzte Fertigungszeiten durch seriell-modulare Bauweise

Wir nehmen den Klimawandel als wissenschaftliche Basis unserer Geschäftsstrategie und berücksichtigen die Auswirkungen anhand der gesamten Wertschöpfungskette unseres Unternehmens.

Wir berücksichtigen die Auswirkungen des Klimawandels sowohl im Ankauf und der technischen Ausstattung als auch im Assetmanagement, damit die Gebäude lebenswert sind (physische und transitorische Risiken).

Wir kombinieren geförderten Wohnraum mit nachhaltiger seriell-modularer Holzbauweise, um unseren CO₂- Footprint auch in der Bauphase deutlich zu minimieren.

Wir minimieren die laufenden Emissionen unsere Gebäude in Richtung Neutralität, um einen positiven Beitrag zu den Pariser Klimazielen zu leisten und transitorische Risiken auf unseren Cash-Flow zu vermeiden.

Wir fördern leistbaren sozialen Wohnraum durch unsere Sozialstrategie mit 100% des Fondsvolumens im geförderten Wohnbau.

REALISIERUNGSIMPULS
FÖRDERUNG

In den vergangenen Jahren wurde in Deutschland auf breiter Front versäumt, geförderten Wohnungsbau zu errichten. Das Resultat ist heute ein unversorgter Markt an bezahlbarem Wohnraum für breite Teile der Bevölkerung.

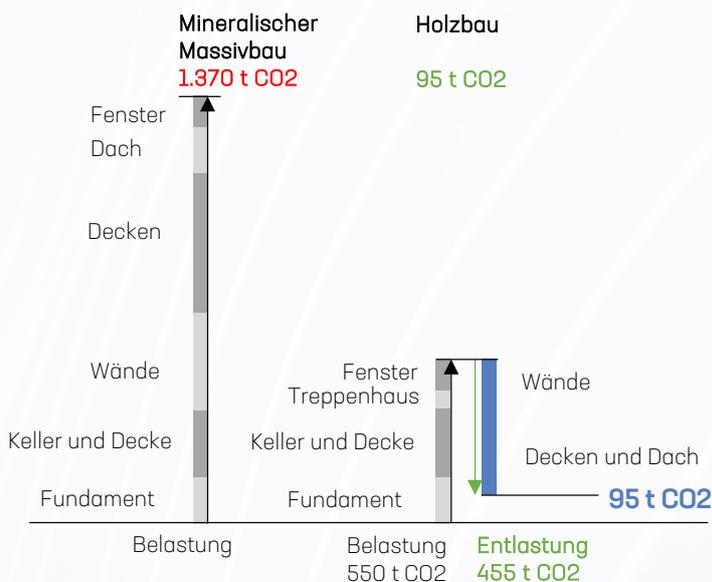
Für eine Kehrtwende dieser Entwicklung sorgen Förderprogramme von Bund und Ländern. Förderprogramme sind heutzutage unerlässliche Komponenten, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die gleichgerichteten Interessen von Kommunen, Bauwirtschaft, wohnraumsuchenden Menschen, Finanzierern und „last but not least“ von Investoren können zu einer zukunftsfähigen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Lösung des Wohnungsmangels im bezahlbaren Segment beitragen.

Mittel aus Förderprogrammen der Länder sind ein wichtiger Bestandteil der Finanzierungsstruktur des **WEALTHCORE SUSTAINABLE IMPACT FUND** und ermöglichen nachhaltige, zukunftsgerichtete Bauweisen bei sozialverträglichen Mieten und gleichzeitig attraktiven Renditen.

Produktkonzept mit ökologischem Impact in der Bauphase und im laufenden Betrieb
 Ganzheitliche ökologische Betrachtung zur Erreichung der EU-Klimaziele



BAUPHASE
 1370t vs. 95t CO₂

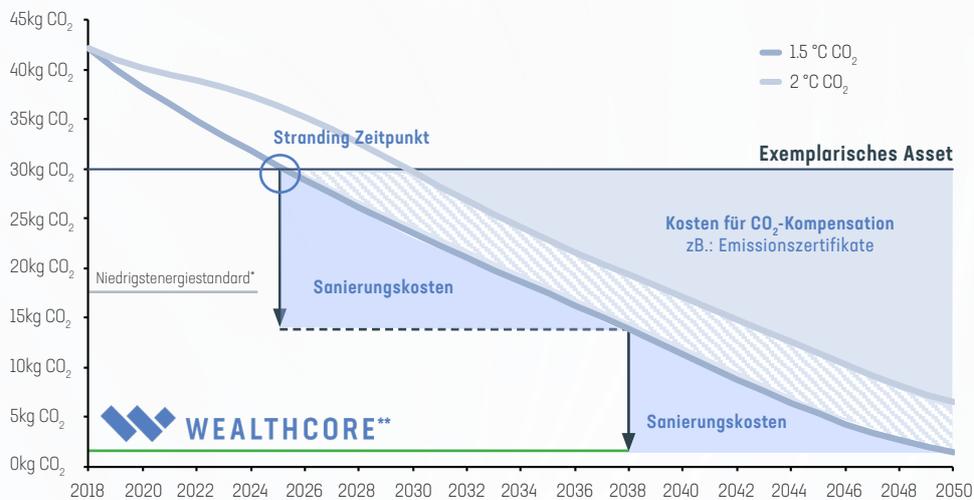


■ Serielle Holzbauweise spart über 90% der CO₂-Emissionen gegenüber einer konventionellen Bauweise bereits bei der Gebäudeerstellung ein.

■ Durch die Verwendung von Holz als nachwachsenden Rohstoff und die Bindung von CO₂ in der Wachstumsphase können die CO₂-Emissionen überkompensiert werden.

= CO₂-Reduktion in der Bauphase von 93% und 1.275t CO₂

 **BESTANDSPHASE**



* beschreibt ca. KfW-55 Standard - CO₂-Ausstoß ist abhängig von der Energiebezugsquelle
 ** beschreibt den CO₂-Ausstoß auf Basis der Faktoren des möglichen Strandingzeitpunkt

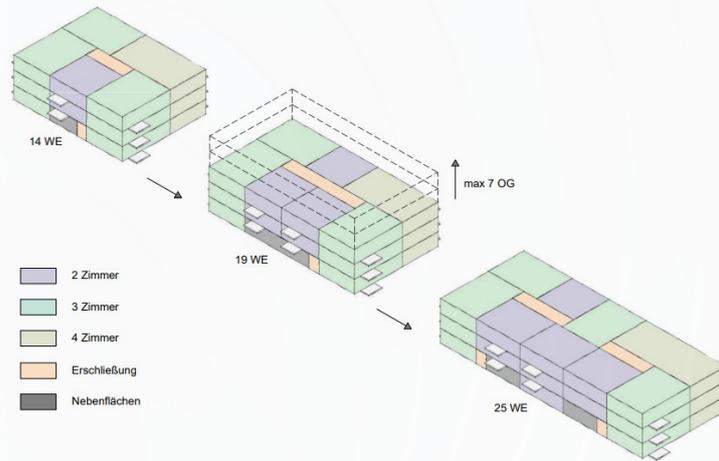
- Kosten können durch Kompensation (z.B., Zertifikathandel, weitere regulatorische Beschränkungen „Sanierungspflicht“) gedeckt werden oder durch Sanierungsmaßnahmen am Bestand („Carbon-Retrofit“)
- Selbst deutscher Niedrigstenergiestandard würde höchstwahrscheinlich vor 2040 stranden
- Wealthcore Green Impact Assets liegen daher weit unter dem geforderten Standard und Zielen auf möglichst geringes Strandingrisiko ab

GREEN ASSET

DAS IMPACT HAUS

Klimafreundliches Bauen mit nachhaltigen, nachwachsenden Materialien ist mit Blick auf die Auswirkungen des Klimawandels unumgänglich. Holz ist ein Kohlenstoffspeicher und dient im IMPACT Haus als Ersatz für CO₂-intensive Baumaterialien wie Stahl und Beton. Ziel ist ein derart intelligenter Einsatz der Materials, dass es nach dem End of Life rezykliert kann und nicht downgecyclet oder gar thermisch verwertet werden muss. Die Holzherkunftsländer Deutschland und Österreich bieten hierfür mit ihren nachhaltig bewirtschafteten Wäldern ein gutes Rohstofflager.

Vor diesem Hintergrund und um den Anforderungen von bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden, haben wir mit unseren Partnern das IMPACT Haus entwickelt - ein neues modulares standardisiertes Hauskonzept, das wirtschaftlich wie ökologisch eine neue Generation an Immobilien repräsentiert.



BAUSTEINE:

- BADTYP 1
- BADTYP 2
- TREPPE
- BALKON

PLANUNGSBIBLIOTHEK:

- SCHLAFZIMMERTYP 1
- SCHLAFZIMMERTYP 2
- ZIMMERTYP 3





SOCIAL IMPACT

Die Erreichung der EU-Klimaziele durch ökologische Bauweisen sind ein fest verankertes Prinzip im Investmentkonzept. Die Impact Strategie geht jedoch noch einen Schritt weiter und erzielt einen messbaren sozialen Impact. Dies geschieht nicht ausschließlich durch Realisierung von bezahlbarem, nachhaltigem Wohnraum. Der soziale Impact resultiert vor allem aus dem Asset Management-Konzept über das gesamte Standortportfolio. Somit erfüllen wir 7 von 17 Zielen der Sustainable Development Goals des UN Global Compact.

Durch den Gesamtimpact erreicht die Strategie Artikel 9-Status als dunkelgrünes Investment.

Sustainable Development Goals im Asset für einen sozialen und ökologischen Impact



Erhöhung des Anteils einkommenschwacher Bevölkerung im bezahlbaren Wohnraum



Positive Wahrnehmung natürlicher Baustoffe, schadstofffreie Innenraumgestaltung und Förderung von Ruhebedürfnissen sowie Gemeinschaftsaspekten



Ausschließliche Verwendung erneuerbarer Energien



Schaffung bezahlbarer Wohnräume für einfacheren Zugang



Engagement in Verbänden, Organisationen und Institutionen, die das nachhaltige Bauen unter sozialen und ökologischen Aspekten fördern



Formulierung der Fondsstrategie zur Unterstützung der Bundesregierung Agenda 2030 durch Erwerb von steuernomiekonformen Immobilien



Erstellung bezahlbaren, nachhaltigen Holzwohnraums mit Umsetzung und Überwachung einer Sozialstrategie

Unsere Sozialstrategie: Portfolioübergreifend messbarer Social Impact

Wir antizipieren die zukünftige Sozialtaxonomie bereits heute in unserer Anlagestrategie auf Objektebene

❖ Die Wealthcore Impact Strategie macht die soziale Nachhaltigkeit messbar.

Für die Messbarkeit werden KPIs definiert, die messbar und reportingfähig sind. In der Folge werden die Ergebnisse und Entwicklungen in einem jährlichem Wirkungsbericht veröffentlicht.

❖ Die Messbarkeit des Social Impacts zählt auf die Nachhaltigkeit der Strategie zu 100% ein.

Im ESG-Kontext erfüllt der Wealthcore Sustainable Impact Fund die drei ESG-Kriterien „Environmental-Social-Governance“.

Die aktive Sozialstrategie bildet neben den Artikel 9-Kriterien einen ergänzenden Baustein, erhöht den positiven Beitrag und legt den Grundstein für eine zukünftige Sozialtaxonomiefähigkeit.

SOZIALSTRATEGIE

des Wealthcore Sustainable Impact Funds

2023



Inhalt

1. Präambel
2. Ausgangssituation
3. Geltungsbereich
4. Grundsätze
5. Soziale Verantwortung
 - 5.1. Wertecharta
 - 5.2. Zielfeld Sustainable Development Goals
6. Ökologisch nachhaltige Verantwortung
7. Managementsystem
 - 7.1 Ausgangspunkt „5 Impact Cluster“
 - 7.2 Konzeptrealisierung in der Community
 - 7.3 Maßnahmenmessung auf Ebene im Objektportfolio
 - 7.4 Ziele, Indikatoren, Messung, Status im Überblick
8. Verantwortlichkeiten



GESAMTIMPACT

Finanzielle Performance



Nicht-finanzielle Performance



WEALTHCORE SUSTAINABLE IMPACT FUND

Harald C. Salzgeber
Leiter institutionelle Investoren
Wealthcore Investment Management GmbH
Erika-Mann-Str. 9 | 80636 München
E-Mail: h.salzgeber@wealthcore.com
Tel.: +49 89 54 04 997-20
Mobil: +49 173 61 32 890



Wichtiger Hinweis

Die Informationen in dieser Publikation sind ausschließlich für institutionelle Investoren und Finanzintermediäre bestimmt und nicht für Privatanleger.

Für den Inhalt sind ausschließlich die jeweiligen Anbieter verantwortlich. Die TELOS GmbH übernimmt keine Gewähr und/oder Haftung für die Richtigkeit der Angaben. TELOS GmbH übernimmt keine Haftung für Verluste oder Schäden aufgrund von fehlerhaften Angaben. Weder die dargestellten Kennzahlen noch die bisherige Wertentwicklung ermöglichen eine Prognose für die Zukunft. Die dargestellten Strategien und Auswertungen stellen kein Angebot und keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf dar.

Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Zustimmung der Autoren!

TELOS GmbH

Biebricher Allee 103

D-65187 Wiesbaden

Tel. +49 (0)611 9742 100

E-Mail: info@telos-rating.de

Web: www.telos-rating.de