

# ESG-Bericht

2022–2023

# Vorwort.



März 2024

Liebe Leser\*innen,

in einer Zeit, die von globalen Herausforderungen wie dem Ukraine-Krieg, der Energiekrise, hoher Inflation und der Zinswende geprägt ist, hat sich das Marktumfeld für Immobilien grundlegend gewandelt. Wir verstehen, dass diese Entwicklungen nicht nur finanzielle, sondern auch ethische und soziale Auswirkungen haben. Als Unternehmen sind wir uns unserer Verantwortung bewusst, nicht nur Gewinne zu erwirtschaften, sondern auch positiv zur Lösung dieser globalen Herausforderungen beizutragen.

Als Akteur in der Immobilienbranche haben wir bereits vor einiger Zeit erkannt, dass die Welt nachhaltiger werden muss und haben deshalb ein eigenes ESG-Team ins Leben gerufen. Wir haben eine Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt, die in unserem gesamten Portfolio und auf Unternehmensebene verankert ist. Diese Strategie sorgt für mehr Transparenz und zeigt unser Engagement für Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen.

Wir freuen uns, dass unsere Bemühungen für mehr Nachhaltigkeit bereits zum zweiten Mal Früchte getragen haben: Im Herbst 2022 haben wir den Deutschen Beteiligungspreis 2022 in der Kategorie »TOP nachhaltiges Investmentvermögen« für die Assetklasse Health&Care erhalten. Bereits im Vorjahr wurde unser erster Healthcare-AIF, der Verifort Capital HC1, als »TOP nachhaltiges Investmentvermögen« ausgezeichnet. Das zeigt: Wir sind auf einem richtigen Weg und werden ihn konsequent weitergehen.

Unsere eigenen Erfolgsgeschichten können sich sehen lassen: Etwa die Modernisierung des Nahversorgungszentrums »Classic Center Weimar«, das nach umfangreichen Sanierungsmaßnahmen – schneller als geplant – bereits im

April 2022 wieder eröffnet wurde und nun mit einer neuen Raumaufteilung und einer nachhaltigeren Ausrichtung fit für die Zukunft ist. Wie sich solche Maßnahmen auszahlen können, zeigt auch das »Haus der Wirtschaft« in Offenbach: Seit dem Ankauf haben wir den Wert durch Modernisierungsmaßnahmen und erfolgreiche Mieterbindung bis zum Verkauf im April 2021 fast verdreifacht.

Unsere Stärken im Asset Management werden wir künftig in einem neuen Gewerbe-AIF ausspielen, der sich gezielt auf nachhaltige Assetklassen wie Büro, Logistik und Nahversorgung konzentriert. Dieser Fonds richtet sich an Investor\*innen, die bereit sind, etwas mehr Risiko zu tragen, um eine nachhaltige Rendite zu erzielen.

Wir sind uns bewusst, dass die Welt vor ungewissen Herausforderungen steht, aber wir sind überzeugt, dass wir durch unsere Präsenz vor Ort, unsere Kenntnisse der lokalen Märkte und unser aktives Asset Management echten Mehrwert für unsere Investor\*innen schaffen können.

In diesem ESG-Bericht erfahren Sie mehr über unsere Vorhaben, unsere Aktivitäten im vergangenen Jahr und unsere Pläne für die Zukunft.

Mit freundlichen Grüßen



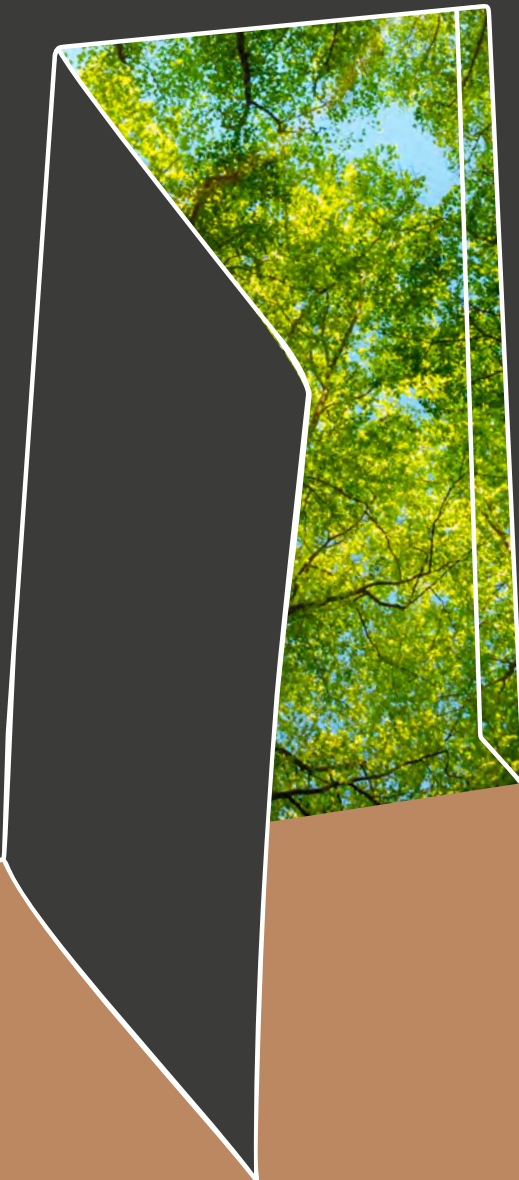
Frank M. Huber, CEO  
Verifort Capital



# Inhaltsverzeichnis.

<b>1. Unternehmen</b> .....	6
1.1 Verifort Capital auf einen Blick .....	7
1.2 Geschäftsmodell .....	8
1.3 Unsere Werte .....	11
1.4 Zertifizierung für Qualitätsmanagement .....	13
1.5 Organisationsstruktur .....	14
1.6 Unser ESG-Team .....	16
1.7 Mitgliedschaften & Kooperationen .....	18
<b>2. Strategie</b> .....	19
2.1 Unser Leitbild .....	20
2.2 Risikoanalyse .....	21
2.3 ESG-Roadmap .....	22
2.4 Stakeholder und Ihre Erwartungen an Verifort Capital .....	24
2.5 Sustainable Development Goals .....	26
<b>3. Ziele &amp; Maßnahmen</b> .....	28
3.1 Schulterblick .....	29
3.2 Beispiele unserer ESG-Aktivitäten .....	31
3.3 Ausblick 2024 .....	33

# Unternehmen.



## Verifort Capital auf einen Blick.

**540 Mio. €**

Assets under  
Management

**13**

AIF-regulierte Fonds

**330 Mio. €**

Verwaltetes  
Eigenkapital (NAV)

**45**

Verwaltete  
Immobilien

**ISO 9001**

Zertifizierung als einer  
der ersten Asset- und  
Property-Manager

**~35.000 €**

Durchschnittliches  
Investitionsvolumen pro  
Anleger\*in

**~22 Jahre**

Immobilienkompetenz

**> 12.000**

Anleger\*innen

**~70**

Mitarbeiter\*innen

**6+1**

Niederlassungen  
DE+CH



## 1.2

## Geschäftsmodell.

**8** Als moderner Fonds- und Asset-Manager konzentrieren wir uns auf immobilienbasierte Kapitalanlageprodukte, mit denen wir unsere Anleger\*innen bei der Ausgestaltung ihrer persönlichen Investmentziele unterstützen. Den Schwerpunkt unseres Angebotes bilden unsere Immobilienfonds, über die wir ausschließlich in deutsche Qualitätsobjekte und Immobilienquartiere investieren. Unser Grundprinzip ist dabei erfolgreich und denkbar einfach: Wir leben Immobilien.

Nach intensiver Prüfung und Bewertung unserer Expert\*innen werden Immobilien durch unsere Fonds zunächst angekauft. Unser regional aufgestelltes Asset Management revitalisiert die Objekte, beispielsweise durch bundesweite Vermarktung von Flächen. Nach relativ kurzer Haltedauer – nicht wie üblich erst nach 10 oder 20 Jahren – werden die Objekte in einem günstigen Marktumfeld wertsteigernd weiterveräußert. So profitieren unsere Anleger\*innen im Unterschied zu konventionellen Immobilieninvestments von deutlich kürzeren Handelsintervallen.

Mit diesem Grundprinzip sind wir seit vielen Jahren erfolgreich am Markt aktiv. Verantwortlich dafür ist ein ausgezeichnetes Team aus Fonds- und Asset-Manager\*innen mit jahrzehntelanger Erfahrung im Bankensektor, im Immobilienmanagement, im Vertrieb und in der Fondsverwaltung. Keine Frage: Ihr Kapital ist bei uns in besten Händen.

»Das Vertrauen unserer Anleger\*innen ist unsere Geschäftsbasis. Wir kommunizieren offen und transparent, damit sich unsere Anleger\*innen über die Entwicklung ihres Fonds unkompliziert informieren können.«

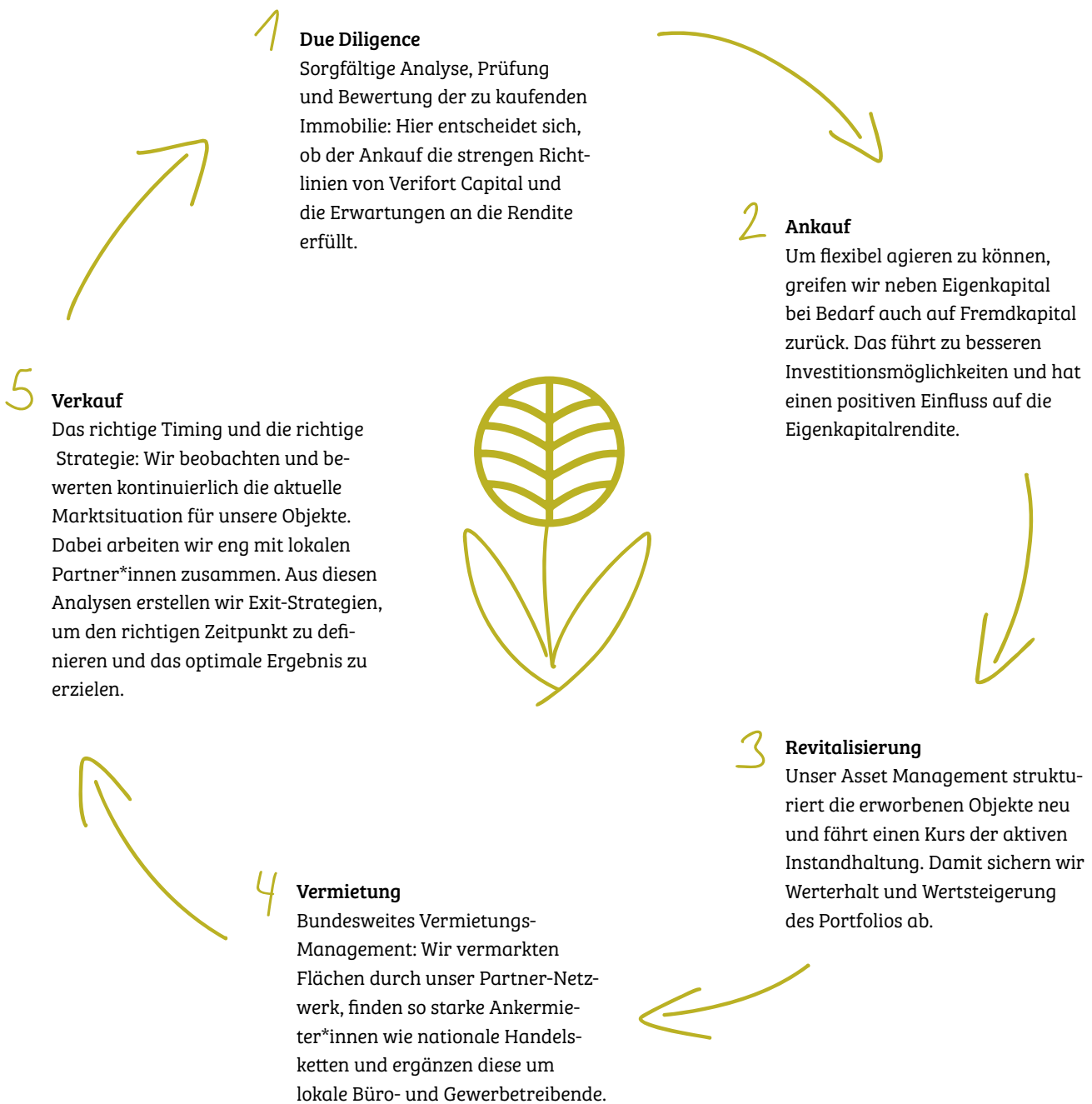
Frank M. Huber, CEO

### Was wir tun und warum wir es tun?

Wir wollen mit unseren Produkten und Services das Kapital unserer Anleger\*innen verantwortungsvoll im Immobilienmarkt investieren, um die langfristige, nachhaltige wirtschaftliche und gesellschaftliche Entwicklung zu fördern. Wir sind der Fonds- und Asset-Manager, der Privatanleger\*innen für ihre persönlichen Investmentziele den Zugang zum professionellen Immobilienmarkt ermöglicht. Zudem unterscheiden wir uns von vielen unserer Mitbewerber\*innen dadurch, dass sowohl das Asset- als auch das Property-Management bei den regionalen Manager\*innen liegt, die die einzelnen Fondsobjekte vor Ort kennen und sich durch die räumliche Nähe individuell um die jeweiligen Immobilien kümmern können. So können wir Entwicklungen vor Ort frühzeitig antizipieren und gezielt notwendige Maßnahmen umsetzen.



## Wertschöpfungskette der Immobilienfonds auf allen Ebenen





Verlässlich.  
Transparent.  
Werthaltig.

## Unsere Werte.

**Unsere Werte »Verlässlichkeit, Transparenz und Werthaltigkeit« bilden die Grundlage, nach der wir als Unternehmen täglich arbeiten. Sie leiten uns im Verhalten zueinander und in unseren Beziehungen zu unseren Geschäftspartner\*innen – sie bestimmen, wie wir unsere Geschäfte führen. Basis für diese Werte ist Integrität. Integrität bedeutet, dass wir im Einklang mit unseren Werten handeln, uns von ihnen leiten lassen.**

### **Verlässlichkeit**

Wir sind uns bewusst, dass wir jeden Tag mit dem Geld unserer Anleger\*innen arbeiten. Das Einhalten der geltenden Gesetze und Vorgaben ist grundlegendes Prinzip unseres Unternehmens. Verlässliche Prozesse und Beziehungen zu unseren Kund\*innen und Geschäftspartner\*innen bilden das Fundament für den Erfolg.

### **Transparenz**

Wir kommunizieren offen und fair miteinander. Wir schätzen unsere vielfältigen und talentierten Mitarbeiter\*innen und unterstützen sie, damit sie ihr Potenzial entfalten können. Wir leben Chancengleichheit und behandeln alle Personen fair und unparteiisch, frei von Vorurteilen aufgrund von ethnischer Herkunft, Religion, Geschlecht und sexueller Orientierung. Mit Respekt, Fairness und Aufrichtigkeit begegnen wir unseren Anleger\*innen und Geschäftspartner\*innen. Wir beziehen ihre diversen Interessen in unsere Handlungen ein und sind bestrebt, mit werthaltigen Fondsprodukten und bestmöglichem Service Mehrwert für sie zu schaffen. Wir arbeiten partnerschaftlich und auf Augenhöhe mit ihnen zusammen, um langfristige persönliche Beziehungen zu etablieren.

### **Werthaltigkeit**

Wir handeln ethisch korrekt, verantwortungsvoll und bewusst. Wir achten auf einen schonenden Umgang mit den natürlichen Ressourcen und nutzen die Chancen von Digitalisierung, Technologie und ESG. Indem wir so handeln und unsere Kultur in das Zentrum unserer Entscheidungen stellen, schützen wir die Grundwerte unserer Gesellschaft. Wir tragen Verantwortung für Ökonomie, Ökologie und Soziales.

# Unser Kompass: Fünf Handlungsmaximen

**12** Diese fünf Handlungsmaximen bestimmen die Richtung für alles, was wir tun, und sind Voraussetzung, dass wir unsere hohen Standards und Ziele an Verantwortung, Integrität und Nachhaltigkeit erfüllen.



## Verantwortung

Wir sind uns bewusst, dass wir Tag für Tag mit dem Geld unserer Anleger\*innen arbeiten.

## Nachhaltigkeit

Wir schaffen Werte und achten auf den schonenden Umgang mit Ressourcen.

## Qualität

Wir suchen einfache Lösungen für beste Ergebnisse.

## Miteinander

Wir stärken und unterstützen uns gegenseitig.

## Wertschätzung

Wir begegnen allen mit Respekt und stets auf Augenhöhe.

## Zertifizierung für Qualitätsmanagement.

In einem intensiven Verfahren hat Verifort Capital ab 2020 seine Prozesse, Richtlinien sowie die interne Zusammenarbeit auf den Prüfstand gestellt und, wo erforderlich, optimiert.

Hintergrund hierfür war unser Ziel, das Asset- und Property-Management nach DIN ISO 9001:2015 zertifizieren zu lassen. Eine solche Zertifizierung bedeutet, dass ein externes Unternehmen, mit einer offiziellen Akkreditierung, die Konformität unserer Maßnahmen mit der DIN ISO 9001:2015 bestätigt. Die international gültige und weit verbreitete Zertifizierung beschreibt dabei die Anforderungen an Qualitätssysteme.

In den vergangenen Jahren ließen sich nach den Industriebetrieben vermehrt auch Dienstleistungsunternehmen nach dieser Norm zertifizieren. In der Immobilienbranche ist die Zertifizierung gemäß DIN ISO 9001:2015 noch nicht weit verbreitet. Wir gehören damit im Bereich Asset- und Property-Management zu den Vorreitern hinsichtlich einer durch eine offizielle Stelle bestätigten Qualität unserer Dienstleistung.

Nachdem die definierten Prozesse zum Zwecke der Zertifizierung in einem Qualitätsmanagementhandbuch zusammengefasst und alle betroffenen Mitarbeiter\*innen geschult wurden, führen wir jährlich sowohl interne Audits als auch regelmäßige externe Audits zur Zertifizierung bzw. Re-Zertifizierung durch.



1.5

## Organisationsstruktur.

14



(von links) Frank Herrmann (CFO), Frank M. Huber (CEO), Thomas Heidelberger (COO) und Jens Müller (CSO)

**Unsere Verifort Capital Gruppe ist seit 2002 als ein Immobilien- und Beteiligungsunternehmen mit Standorten in Berlin, Düsseldorf, Frankfurt (Oder), Hamburg, Offenbach, und Hauptsitz in Tübingen sowie einer Niederlassung in Sempach-Station, Schweiz, erfolgreich am Markt. Als Fonds- und Asset-Manager haben wir uns auf die Bereiche Gewerbe- und Health&Care-Immobilien spezialisiert.**

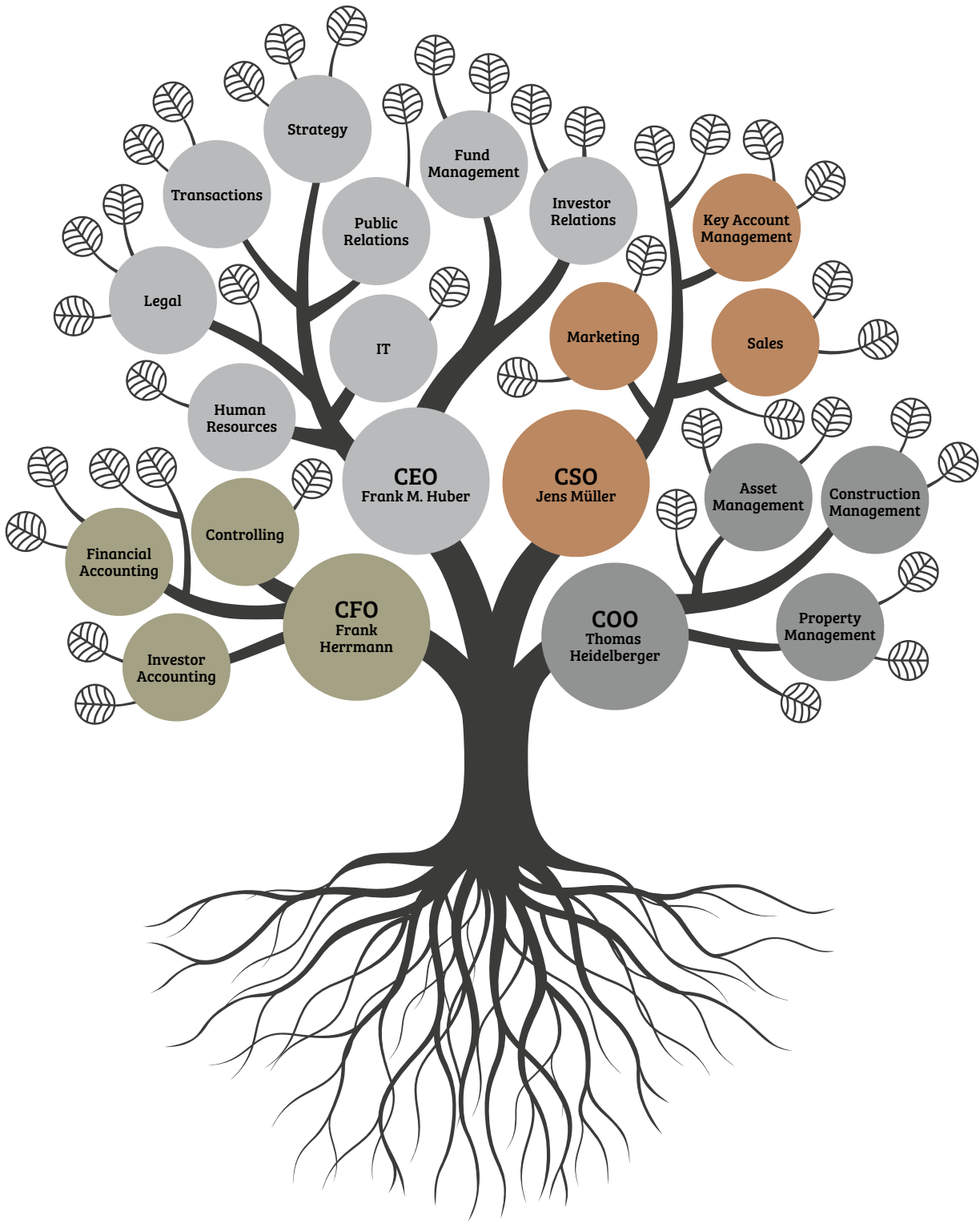
Unser Management-Team und die vielen Köpfe hinter den Abteilungen vereinen geballte Immobilienkompetenz und langjährige Erfahrung in der Fondsverwaltung, im Vertrieb und in ihren jeweiligen Fachgebieten. Wir wissen, dass nur dort, wo Gemeinschaft herrscht, auch Erfolg entstehen kann und richten unser Handeln dementsprechend ganz nach diesem Prinzip aus.

**Frank M. Huber** ist seit Mai 2018 Chief Executive Officer der Verifort Capital Gruppe und damit für die Unternehmensstrategie, die Marktpositionierung und die Produktentwicklung verantwortlich.

**Thomas Heidelberger** war von April 2018 bis Februar 2024 bei der Verifort Capital und verantwortete als Chief Operating Officer das operative Asset Management, das Property Management sowie den Bereich Construction.

**Frank Herrmann** verantwortet als Chief Financial Officer seit Juli 2020 das Financial- und Investor-Accounting als auch das Financing und Controlling in der Verifort Capital Gruppe.

**Jens Müller** ist seit Februar 2023 als Chief Sales Officer bei der Verifort Capital Gruppe und verantwortet die strategische Ausrichtung des Vertriebs, das Key Account Management der strategischen Vertriebspartner\*innen sowie das Marketing.



1.6

## Unser ESG-Team.

Um der wachsenden Bedeutung von ESG-Kriterien gerecht zu werden, haben wir ein starkes Team von fünf engagierten Fachleuten, die sich für die Förderung von Umweltbewusstsein, sozialer Verantwortung und der Etablierung von Governance-Praktiken in unserem Unternehmen und unserer Arbeit einsetzen.

Ceylan Holderer ist Asset Managerin und seit 2022 SRI-Advisor (EBS). Sie arbeitet abteilungsübergreifend mit verschiedenen Teams zusammen, um sicherzustellen, dass unsere Immobilienprojekte unseren selbstgesetzten Nachhaltigkeitsstandards entsprechen und ist somit für die Umsetzung unserer ESG-Strategie verantwortlich.



Als Mitglied der Geschäftsführung und Leiter des ESG-Teams trug Thomas Heidelberg bis Februar 2024 die Gesamtverantwortung für die strategische ESG-Positionierung unseres Unternehmens. Er entwickelte übergreifende Handlungsmaßstäbe und ESG-Kriterien für Investitionsentscheidungen.





Als Head of IT ist Frank Fuchs unter anderem für die digitale Transformation sowie die Implementierung von Controlling- und Monitoring-Prozessen im ESG-Bereich verantwortlich. Diese Prozesse ermöglichen es, die Fortschritte bei der Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele zu überwachen, Abweichungen zu identifizieren und geeignete Maßnahmen zu ergreifen.



Kim Höpner verstärkt unser ESG-Team seit 2023 und trägt dazu bei, unsere ESG-Initiativen zu stärken und die Nachhaltigkeitspraktiken in unserem Unternehmen weiterzuentwickeln. Als Property Managerin und angehende Bachelor im Fach »Immobilienmanagement« ist sie eine wertvolle Ergänzung für unser ESG-Team.



Sarah Leibfritz konzentriert sich auf Governance- und Compliance-Fragen in der Immobilienwirtschaft. Sie arbeitet an der Einhaltung der Grundsätze guter und verantwortungsvoller Unternehmensführung und etabliert organisatorische Rahmenbedingungen für die Überwachung unserer Unternehmensaktivitäten im Einklang mit dem aktuellen Code of Conduct.

## 1.7

## Mitgliedschaften & Kooperationen.

18



Als erfolgreicher Fonds- und Asset-Manager greifen wir auf ein großes Netzwerk erfahrener und langjähriger Partner\*innen zurück. So gewährleisten wir, dass unsere Arbeit stets unseren eigenen Qualitätsstandards und denen unserer Kooperationspartner\*innen und Anleger\*innen entspricht.

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Die Mitgliedsunternehmen und -verbände des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss bilden die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienwirtschaft ab. Zusammen mit seinen Mitgliedern, darunter 28 Verbände, spricht der ZIA für rund 37.000 Unternehmen der Branche.



ECORE (ESG Circle of Real Estate) ist die europäische Nachhaltigkeitsinitiative innerhalb der Immobilienbranche, deren Mitglieder einen belastbaren und marktfähigen Branchenstandard zur Messung und zum Vergleich der Nachhaltigkeitsperformance von Immobilien und Portfolios etablieren. Wir sind seit 2020 als Gründungsmitglied Teil dieser Initiative und engagieren uns auch außerhalb unserer unternehmensspezifischen Anliegen für das Thema Nachhaltigkeit im Immobiliensektor.



Der Verband Unabhängiger Finanzdienstleistungs-Unternehmen in Europa e.V. (VOTUM) ist der Branchenverband der unabhängigen Finanz- und Versicherungsvermittlungsunternehmen. Als solcher vertritt VOTUM die Interessen seiner Mitglieder im Rahmen nationaler und europäischer Gesetzgebungsinitiativen und bietet eine Plattform zur perspektivischen Bewertung regulatorischer Rahmenbedingungen.



Als Fördermitglied im Bundesverband Finanzdienstleistung AfW sind wir Teil des großen Netzwerks deutscher Finanzvermittler- und Dienstleister\*innen, in dem etwa 95% der Vertriebsplattformen vertreten sind. Wir unterstützen damit die Arbeit des mit über 2.000 Mitgliedsunternehmen und etwa 40.000 Vermittler\*innen führenden Berufsverbands unabhängiger Finanzdienstleister\*innen.

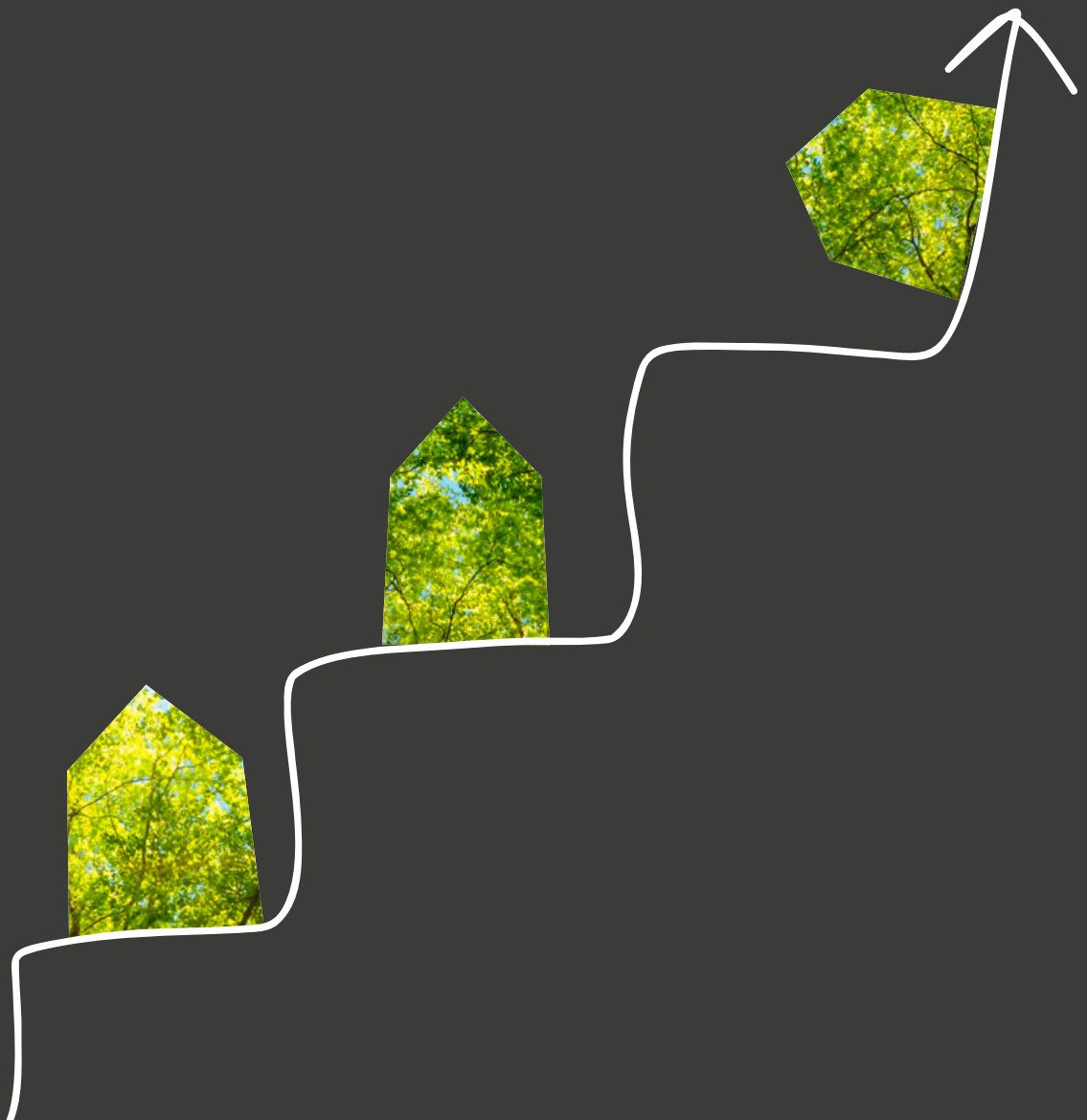


Zweck des Vereins ist die Förderung des Marktes für Sachwertinvestitionen in Deutschland sowie der Informationsaustausch zwischen den Marktteilnehmer\*innen. Als Mitgliedsunternehmen unterstützen wir die Verbandsarbeit in verschiedenen Arbeitskreisen, wie z. B. dem ESG-Stammtisch.



Die Deutsche Gesellschaft für Geldwäscheprävention analysiert, berät und trainiert die nach dem Geldwäschegesetz (GwG) Verpflichteten – ob Personen oder Unternehmen – und unterstützt sie bei der Erfüllung und ordnungsgemäßen Umsetzung aller Pflichten aus dem Geldwäschegesetz.

# Strategie.



2.1

## Unser Leitbild.

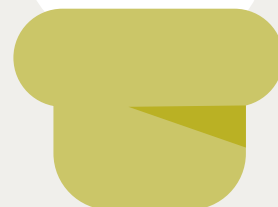
20

# Mission

Wir verbinden zwei Welten: Immobilien und Sachwertanlagen. Wir kaufen und optimieren Immobilien entlang der gesamten Wertschöpfungskette und platzieren diese erfolgreich am Markt. Wir agieren als aktiver Fondsmanager und emittieren regulierte Produkte mit einer gezielten Risiko-Rendite-Strategie.

# Vision

Wir entwickeln Verifort Capital zu einem der führenden Anbieter für nachhaltige Sachwertinvestitionen.



## Risikoanalyse.

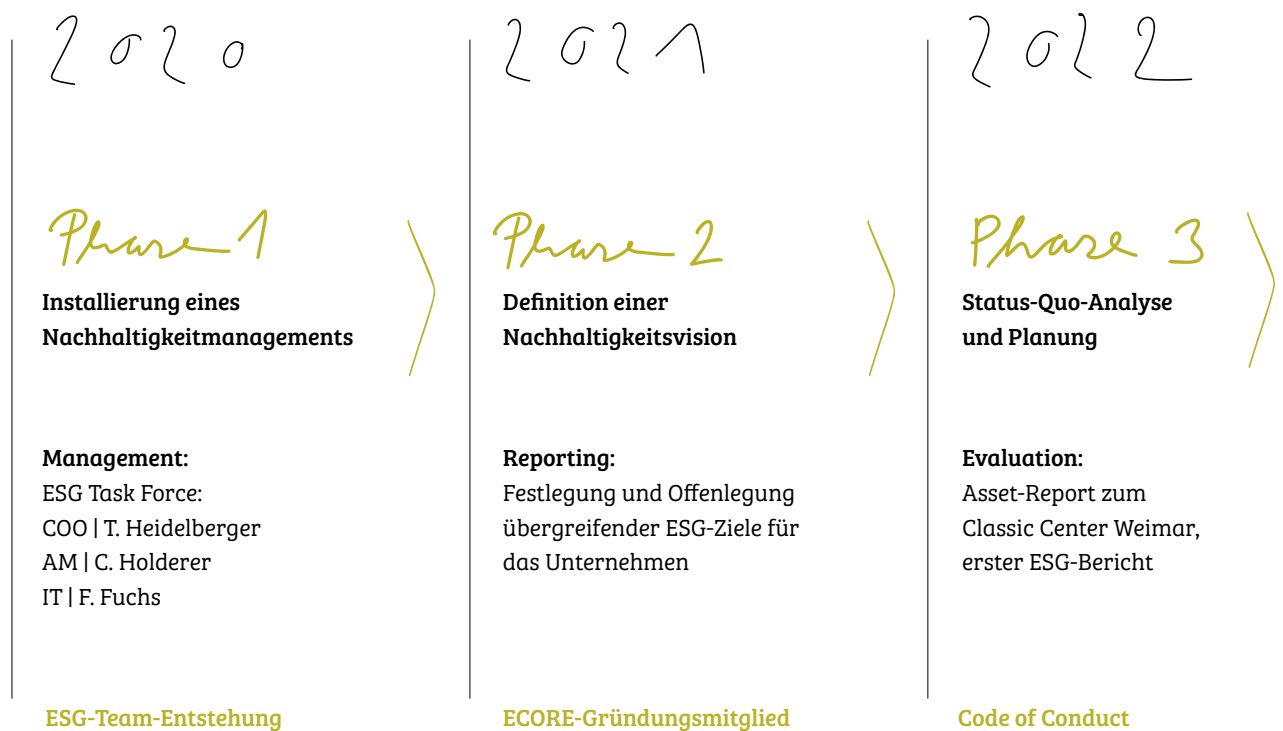
Die Auswirkungen des Klimawandels sind bereits heute mess- und spürbar. Infolge der Klimaveränderungen erhöhen sich Extremwetterereignisse wie Starkregen, Hochwasser und Hitze, sowie Sturm und Hagel. Die Immobilienbranche ist nicht nur Mitverursacher für die klimatischen Veränderungen, sondern auch von den Extremwetterereignissen betroffen. Für uns als Unternehmen bedeutet das, dass Risiken auf allen Ebenen neu bewertet, Strategien entwickelt und Lösungen erarbeitet werden müssen, um frühzeitig präventiv agieren zu können.

	Fokus	Risiken	Chancen / Schritte
Prozess	Risiken, die sich auf den eigenen Leistungsprozess beziehen. Betrifft Mitarbeiter*innen, Infrastruktur (des Unternehmens) und Büromaterial	Mitarbeiter*innen – Ausfälle, Fluktuation  Daten – schlechte oder unzureichende Datenlage	Effizientes Management und Rekrutierung von Fachkräften und Talenten  Digitalisierung und Innovation
Management	Risiken, die aus der Zunahme an Anforderungen durch ESG und den Klimawandel ergeben	Compliance – erhöhte Anforderungen  Dekarbonisierung – erhöhte Anforderungen / Kosten	Vorausschauendes Management von ESG-bezogenen Themen  Laufende Überwachung und Bewertung
Markt	Risiken, die sich durch eine veränderte Nachfrage / einen veränderten Markt ergeben	Investor*innen – Veränderung der Kundennachfrage  Wettbewerber – andere Unternehmen sind schneller	Ausweitung des Marktes für nachhaltige Produkte  Frühzeitige und freiwillige Umsetzung der Leitlinien
Lieferkette	Risiken, die aus der Verknappung von Versorgungsressourcen (Strom, Wasser, etc.) oder Verzögerungen von Lieferungen (auch Nachunternehmern) entstehen	Material – Ausfall, verzögerte Lieferzeiten  Nachunternehmer*innen – erhöhte Anforderungen in der Lieferkette	Kreislaufwirtschaft zur Reduzierung, Wiederverwertung von Materialien  Verhaltenskodex und Management der Lieferkette

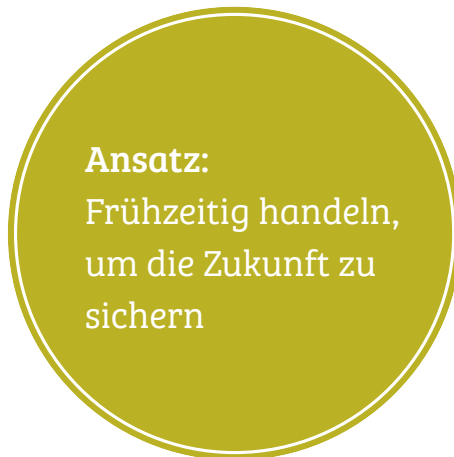
2.3

# ESG-Roadmap.

22



Entwicklung und Fortschritte



2023

Phase 4

**Bewertung und  
Maßnahmenumsetzung**

**Examination:**

5% aller Vermögenswerte  
überprüft (ESG), Beginn der  
Nachrüstungsmaßnahmen,  
ESG-Bericht zu Bestands-  
immobilie in Martinsried

**CRREM-Anwendung**

2024

Phase 5

**Launch nachhaltiger Produkte**

**Execution:**

Aktivierung von nachhaltigen  
Portfolios (geplant)

**Gewerbe-Value-Add-AIF**



2.4

## Stakeholder und ihre Erwartungen an Verifort Capital.

24

### Mitarbeiter\*innen

- Pünktliche Bezahlung – Zuverlässigkeit der Vergütung
- Persönliche Wertschätzung
- Möglichkeiten zur Weiterbildung /berufl. Entwicklung
- Vereinbarkeit von Familie / Work-Life-Balance
- Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz
- Code of Conduct

### Geschäftspartner\*innen

- Integrität – faire Geschäftspraktiken, Verbindlichkeit
- Erreichbarkeit / Zuverlässigkeit
- Gemeinsame Vertrauensbasis
- Code of Conduct

### Mieter\*innen

- Service
- Funktionsfähigkeit der Immobilie
- Partnerschaftliche Verhandlungsführung
- Kompetenz
- Direkter Kontakt
- Berücksichtigung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsstandards (E-Ladesäulen, LEDs)
- Stärkung der regionalen Wirtschaft
- Code of Conduct



### Anleger\*innen / Investoren\*innen

- Rendite
- Service
- Information und Transparenz
- Einhalten von Gesetzen und Regularien
- DNSH-Anspruch / Berücksichtigung von ESG-Themen
- Erreichbarkeit – direkter Kontakt
- Gemeinsame Werterhaltung

### Gesellschaft / Medien

- Unterstützung sozialer Projekte
- Information und Transparenz
- Stärkung von Wirtschaft & Infrastruktur
- Lebenswertes Umfeld

### Behörden / Verbände / Politik

- Förderung gemeinsamer Werte und Wissenstransfer
- Stärkung der regionalen Wirtschaft
- Einhaltung von Gesetzen und Regularien
- Förderung nachhaltiger Werte und Lösungen von ökologischen und sozialen Herausforderungen

2.5

## Sustainable Development Goals.

### ESG Kategorien

Ziele für  
nachhaltige  
Entwicklung

Indikatoren  
zur Messung der  
Zieleinhaltung

### Environmental besser für unsere Umwelt



- Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen: Anwendung des CREEM-Tools und Erstellung einer Maßnahmenplanung zur Erfüllung der Klimapfad-Ziele
- Wassermanagement: Überwachung des Wasserverbrauchs mit Hilfe von geeichten Zählern oder smarterer Messtechnik
- Abfallvermeidung: Abfrage der Abfallmengen bei den Entsorgern und Förderung der Mülltrennung durch Ansprache der Mieter\*innen
- E-Mobilität fördern: Überprüfung der Immobilienstandorte und Entwicklung von Mobilitätskonzepten
- Reduktion der Flächenverbrauch-Versiegelung

## Social

verantwortlich sozial Handeln



- Vereinbarkeit von Beruf und Familie: Vertrauensarbeitszeit, Gleitzeit und mobiles Arbeiten
- Gleichberechtigung: Steigerung des Anteils von Frauen im Management auf 1/3 bis 2025
- Langfristige Perspektiven: Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten
- Soziales Miteinander: Teambildende Maßnahmen, Sommer- und Weihnachtsfeste
- Bikeleasing: Übernahme der Versicherungs- und Inspektionspakete
- Gestaltung lebenswerter Räume: Mitarbeiterküchen für eine gemeinsame Pausengestaltung, frisches Obst, Snacks und Getränke

## Governance

ethische Unternehmensführung



- Compliance-Kultur: Code of Conduct
- Zusammenarbeit und Austausch / Partnerschaften (Daten, Vergabe, Lieferkette, Verbände, etc.)
- Transparenz erzeugen, Handeln nach ethischen Grundsätzen, Anwendung von Branchenstandards
- Mitgliedschaften / Partnerschaften und Verbandsarbeit zur Erreichung unserer ESG-Ziele
- Nachhaltiger Konsum und Produktion z. B. Wasserspender, Druck on demand, Drucken nur klimaneutral auf Naturpapier mit FSC-Siegel

# Ziele & Maßnahmen.



## Schulterblick.

**Wir sind stolz auf die Ziele und Meilensteine, die wir bisher erreicht haben. Deshalb möchten wir an dieser Stelle einen Blick auf unsere Erfolge und Fortschritte der vergangenen zwei Jahre werfen und diese mit Ihnen teilen.**

### Zufriedenheit der Mitarbeiter\*innen

Als Unternehmen legen wir großen Wert auf die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter\*innen. Ihr Wohlbefinden und ihre Zufriedenheit stehen im Zentrum unserer Unternehmenswerte. Wir sind fest davon überzeugt, dass eine hohe Zufriedenheit nicht nur einen positiven Einfluss auf das Arbeitsklima hat, sondern sich auch in einer Vielzahl von messbaren Faktoren widerspiegelt, darunter auch die Anzahl der Krankheitstage unserer Belegschaft.

Wir arbeiten kontinuierlich daran, unsere Maßnahmen zur Förderung ihrer Zufriedenheit zu optimieren.

Dazu gehören:

- Regelmäßige Gespräche mit den Mitarbeiter\*innen, um Feedback und Anregungen zu sammeln.
- Die Förderung einer ausgewogenen Work-Life-Balance durch flexible Arbeitsmodelle und Unterstützung bei der Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben.
- Weiterbildungs- und Entwicklungsprogramme, um ihre berufliche Entwicklung und Zufriedenheit am Arbeitsplatz zu fördern.
- Ein offenes und zugängliches Management, das auf die Anliegen und Bedenken der Mitarbeiter\*innen eingeht.

Wir sind uns bewusst, dass die Anzahl der Krankheitstage nur ein Faktor ist, der die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter\*innen widerspiegelt. Dennoch behalten wir diesen wichtigen Indikator im Blick, um als Unternehmen die bestmöglichen Bedingungen zu schaffen, mit denen sie gesund, motiviert und zufrieden arbeiten können. Daher freuen wir uns, dass wir mit einem Stand von 6,7 durchschnittlichen

Krankheitstagen pro Mitarbeiter\*innen weit unter dem Durchschnitt von 15,0 Krankheitstagen der in Deutschland beschäftigten Arbeitnehmer\*innen liegen.

### Steigerung des Anteils von Frauen im Management

Eines unserer Ziele ist es, den Anteil von Frauen in Managementpositionen (Führungspositionen mit Personalverantwortung) bis 2025 auf  $\frac{1}{3}$  zu erhöhen. Diese Anstrengungen spiegeln unsere Überzeugung wider, dass eine vielfältige Führungsebene dazu beiträgt, unterschiedliche Perspektiven und Ideen zu fördern, die die Entscheidungsfindung bereichern und die Leistungsfähigkeit des Unternehmens steigern. Derzeit liegen wir exakt bei einer Quote von 33 Prozent. Obwohl wir dieses Ziel erreicht haben, sind wir uns bewusst, dass unsere Verpflichtung zur Vielfalt eine fortlaufende Aufgabe ist. Wir werden weiterhin Maßnahmen ergreifen, um sicherzustellen, dass unsere Bemühungen in diesem Bereich kontinuierlich voranschreiten und unsere Unternehmenskultur von Chancengleichheit geprägt bleibt.

### Verringerung des mobilitätsbedingten CO<sub>2</sub>-Ausstoßes

Im Jahr 2021 bestand unser Fahrzeugpool aus vierzehn konventionellen Fahrzeugen und lediglich drei Elektroautos. In den darauf folgenden Jahren 2022–2023 haben wir Maßnahmen ergriffen, um unseren Beitrag zum Umweltschutz zu verstärken. Wir haben unseren Fahrzeugbestand umgestellt und setzen nunmehr auf eine Flotte bestehend aus dreizehn Fahrzeugen mit Elektro-/Hybridantrieb und nur noch sechs mit Verbrennungsantrieb. Diese Transition von konventionellen Autos hin zu mehrheitlich Elektrofahrzeugen ist ein Baustein unserer Strategie, den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu verringern und unsere Umweltauswirkungen zu minimieren.

### Energiemanagement für weitere zwei Objekte

Gemäß unserer strategischen Ausrichtung haben wir im Berichtszeitraum für weitere zwei Objekte in unserem Bestand ein Energiemanagement mit klaren ESG-Vorgaben implementiert.

**30** Die Beauftragung eines Energiemanagements für weitere Objekte ist ein wichtiger Schritt in unserer Bemühung, den ökologischen Fußabdruck unserer Immobilienaktivitäten zu reduzieren und unsere Umweltauswirkungen zu minimieren.

Unsere konkreten Vorgaben für das Energiemanagement umfassen die effiziente Nutzung von Energie, die Senkung des Energieverbrauchs, die Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien sowie die Reduzierung der Treibhausgasemissionen. Durch die Implementierung dieser Maßnahmen tragen wir dazu bei, unsere Energieeffizienz zu steigern und gleichzeitig unsere Verpflichtung zur Reduzierung unseres CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu erfüllen.

Des Weiteren haben wir die empfohlenen Maßnahmen aus den Energiekonzepten des Vorjahres geprüft und, soweit möglich, umgesetzt, wie zum Beispiel die Heizungsmodernisierung in einem unserer Objekte in Aachen.

Durch den Einsatz modernster Heiztechnologien konnten wir nicht nur die Energieeffizienz unserer Immobilie deutlich steigern und damit die Energiekosten nachhaltig senken, sondern auch einen Beitrag zum Umweltschutz leisten.



## 3.2

# Beispiele unserer ESG-Aktivitäten.



## Energetische Sanierung in Mannheim.

Nachhaltigkeit ist für uns bei Verifort Capital als Gründungsmitglied der Nachhaltigkeitsinitiative ECORE Kern der Unternehmensphilosophie.

Dies spiegelt sich nicht nur in der Gründung unseres ESG-Teams und der Entwicklung unserer ESG-Strategie wider, sondern auch ganz konkret in den Maßnahmen, die wir in unserem Immobilienportfolio implementieren. Ein Beispiel hierfür ist die energetische Sanierung unseres Objektes in Mannheim, einer Büroimmobilie: Die Gebäude- und Anlagentechnik in dem Objekt befand sich auf dem Stand des Baujahres 1972 und war nach heutigen Standards entsprechend ineffizient und teuer im Betrieb. In Zusammenarbeit mit dem Facility Manager Sauter FM haben wir nach einer detaillierten Analyse umfangreiche Modernisierungen an der Lüftungs- und Klimaanlage des Gebäudes vorgenommen. Neben dem Einbau einer neuen technischen Gebäudeausstattung und einer Aufrüstung der Kühl- und Heizanlagen haben wir mit Fensterfolien auch passiven Hitzeschutz an der Gebäudefassade angebracht. Durch diese Maßnahmen konnten wir den Bedarf an Allgemeinstrom um ganze 85% reduzieren und mit Blick auf unsere ESG-Ziele einen großen Beitrag zu mehr Energieeffizienz leisten – gleichzeitig profitieren unsere Mieter\*innen von einem modernen und angenehmen Arbeitsumfeld sowie von den verringerten Energiekosten.

## Repositionierung des Classic Center Weimar



Unter den Gesichtspunkten ESG haben wir in Weimar das Classic Center erfolgreich umgebaut. Hierbei haben wir besonderen Wert darauf gelegt, das Center so zu gestalten, dass es den Bedürfnissen der Öffentlichkeit und den Besucher\*innen entspricht. Die Schaffung von sozialen Treffpunkten, barrierefreien Zugängen und einer vielfältigen Auswahl an Geschäften stand im Mittelpunkt unserer Bemühungen.

Durch aktives Engagement konnten wir z. B. alte Einkaufswagenboxen einem regionalen Imker kostenlos zur Verfügung stellen, der damit seine Bienenzucht ausbauen konnte. Es wurden Vogelnistkästen an den Fassaden montiert, um die Artenvielfalt zu schützen, genauso wie der gesunde Baumbestand bei den teils schweren Arbeiten geschützt worden ist.

Auch während der Umbauarbeiten lief die Nahversorgung im Center durch die Classic Apotheke sowie den Baumarkt weiter. Gemeinsam mit der Apotheke konnten wir während der Pandemiezeit das Angebot sogar noch mit einer temporären, kostenlosen Corona-Teststelle erweitern.

Das Ergebnis ist ein Einkaufszentrum, das nicht nur umweltfreundlich ist, sondern auch ein positives und inklusives Erlebnis für die lokale Bevölkerung bietet.

**Folgende nachhaltige Qualitäten konnten wir mit den Umbaumaßnahmen erzielen:**

### Environmental

- Einsparung von CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch Umbau und Sanierung statt Abriss und Neubau
- Einbau energiesparender Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung sowie Kopplung an mieter eigene Gewerbekälte
- Einbau von sommerlichem Wärmeschutz (Glasdächer)
- Erneuerung der kompletten Beleuchtung (Center und Parkplatz sowie der Werbeflächen)

### Social

- Hohe Aufenthaltsqualität
- Wichtiger Wirtschaftsstandort
- regionale Nahversorgung (Apotheke und temporäres Corona-Testcenter)
- Aus- und Umbauarbeiten mit überwiegend regionalen Firmen
- Mobilität durch eigene Ladeinfrastruktur (E-Ladesäulen)



## Ausblick 2024.

**Wir wissen, dass nachhaltige Geschäftspraktiken nicht nur eine Verpflichtung sind, sondern ein fortlaufender Prozess. Wir setzen uns nach wie vor intensiv für die Umsetzung unserer eigenen ESG-Strategie ein und verfolgen dabei einen ganzheitlichen Ansatz, der Umwelt, Soziales und Governance umfasst. Unser Ziel ist es, nicht nur den Status quo zu wahren, sondern ständig neue Wege zu finden, um einen positiven Einfluss auf unsere Umwelt und Gesellschaft auszuüben.**

### Spannende Projekte für die Zukunft

Wir arbeiten bereits an zukunftsweisenden Projekten, die unsere ESG-Bemühungen weiter vorantreiben werden. Ein besonders aufregendes Vorhaben ist die Entwicklung eines neuen Gewerbe-Value-Add-Fonds nach Artikel 8 der Offenlegungsverordnung. Dieser Fonds wird es uns ermöglichen, gezielt in Projekte zu investieren, die nicht nur finanziell attraktiv sind, sondern auch unseren hohen ESG-Standards entsprechen. Damit unterstreichen wir unser Bestreben, innovative Finanzinstrumente einzusetzen, um eine nachhaltigere Zukunft zu gestalten. Mit seiner auf nachhaltige Wertsteigerung abzielenden Value-Add-Strategie richtet sich der Fonds vor allem an solche Anleger\*innen, die entsprechend ihrer Portfoliostrategie an den Chancen des Immobilienmarktes und der wachsenden Bedeutung von ESG bei der Transformation der Branche partizipieren möchten.

Ebenfalls einen Gewerbe-Value-Add-Ansatz verfolgt ein neuer offener Spezial-AIF (gem. Artikel 8 der Offenlegungsverordnung), den wir aktuell gezielt für professionelle und semiprofessionelle Investor\*innen entwickeln. Die Anlagestrategie ist hierbei ähnlich wie bei dem neuen Publikums-AIF: Wir restrukturieren gewerbliche Liegenschaften wie Büro-, Handels- oder Logistikimmobilien in Innenstadtlagen in B- und C-Städten unter anderem energetisch, so dass sie einschlägigen Nachhaltigkeitsvorgaben entsprechen und damit sowohl für Mieter\*innen als auch Investor\*innen langfristig interessant sind. Durch den Spezial-AIF, der, anders als unsere Bestandsfonds, auf der Ankaufsseite einen Portfolioansatz in B- und C-Städten verfolgt, bieten wir erstmals auch institutionellen und semiprofessionellen Anleger\*innen die Möglichkeit in diesem Marktsegment zu investieren.

### Smart Metering

Für die Nachhaltigkeit von Immobilien ist Digitalisierung unverzichtbar. Wichtige Bausteine hierfür sind intelligente Messsysteme, sogenannte Smart Meter. Die Einführung von Smart Metering ermöglicht es uns, den Energieverbrauch in unseren Gebäuden genauer zu überwachen und zu steuern. Durch die Installation intelligenter Zähler gewinnen wir detaillierte Einblicke in den Energieverbrauch auf individueller Geräteebene. Dies schafft nicht nur Transparenz, sondern bildet auch die Grundlage für gezielte Maßnahmen zur Reduzierung des Energieverbrauchs. Derzeit lassen wir über einen Dienstleister unseren Bestand prüfen, um in allen von uns verwalteten Objekten nach und nach die Allgmeinstromzähler durch Smart Meter zu ersetzen.

# Attraktiver Arbeitgeber und nachhaltige Unternehmensführung

## 34 **Unsere Verpflichtung als Arbeitgeber für eine nachhaltige Zukunft**

Bei Verifort Capital verstehen wir uns nicht nur als Arbeitgeber, sondern als ein Zuhause für unsere Mitarbeiter\*innen. Unser Engagement geht weit über den beruflichen Erfolg hinaus, denn wir sind überzeugt, dass sich unsere Mitarbeiter\*innen in einer positiven und unterstützenden Arbeitsumgebung am besten entfalten können.

### **Langfristige Entwicklungsperspektive**

Wir fördern die langfristige Entwicklung unserer Mitarbeiter\*innen. Bei uns erhält jede\*r die Chance, sich kontinuierlich weiterzuentwickeln und ihr/sein volles Potenzial auszuschöpfen.

### **Flache Hierarchien**

Unsere flachen Hierarchien und kurzen Entscheidungswege sorgen dafür, dass Ideen und Innovationen schnell umgesetzt werden können. Alle Mitarbeiter\*innen haben die Möglichkeit, direkt Einfluss auf die Unternehmensentwicklung zu nehmen.

### **Kollegiale Arbeitsatmosphäre und aktive Mitgestaltung**

Wir legen großen Wert auf eine kollegiale Arbeitsatmosphäre, in der Teamarbeit und Zusammenhalt im Mittelpunkt stehen. Alle Kolleg\*innen sind eingeladen, aktiv an der Gestaltung unseres Unternehmens mitzuwirken.



### **Gut ausgestatteter Arbeitsplatz**

Ein gut ausgestatteter Arbeitsplatz ist die Grundlage für produktives Arbeiten. Wir stellen sicher, dass unsere Mitarbeiter\*innen die notwendigen Ressourcen und Werkzeuge zur Verfügung haben, um ihre Aufgaben optimal zu erledigen.

### **Zufriedenheit**

Die Zufriedenheit unserer Mitarbeiter\*innen liegt uns am Herzen. Daher haben wir eine »Ideenbox« eingerichtet, die Mitarbeiter\*innen einlädt anonym ihre Anliegen, Vorschläge und Sorgen zu teilen. Wir nehmen jedes Feedback ernst und setzen uns für kontinuierliche Verbesserungen ein.

Bei Verifort Capital sind unsere Mitarbeiter\*innen der Schlüssel zu unserem gemeinsamen Erfolg und wir sind stolz darauf, eine Unternehmenskultur zu fördern, die Wachstum, Wohlbefinden und persönliche Entwicklung fördert. Unsere Verpflichtung gegenüber unseren Mitarbeiter\*innen spiegelt sich in all diesen Aspekten wider und wir werden gemeinsam mit unseren Mitarbeiter\*innen weiter daran arbeiten, unsere Arbeitsumgebung noch besser zu gestalten.



35

Ab 2024 keine reinen Verbrenner bei Dienstwagen und Poolfahrzeugen.



Dienstfahräder über einen Bikeleasing-Service, bei dem die Versicherungs- und Inspektionspakete übernommen werden.

## 36 Disclaimer

Der vorliegende Bericht ist der zweite ESG-Bericht von der Verifort Capital und beinhaltet Informationen zum Geschäftsjahr 2022 und 2023. Damit wollen wir unsere Stakeholder\*innen umfassend über unsere Aktivitäten informieren, die zur Verbesserung des nachhaltigen Verhaltens und Wirtschaftens im Unternehmen gesetzt wurden sowie über jene Maßnahmen, die Verifort Capital in den kommenden Jahren plant, um ihrer gesellschaftlichen Verantwortung nachzukommen.

Dieser ESG-Bericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements der Verifort Capital beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte »Erwartung« oder »Ziel« oder ähnliche Begriffe und Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen Aussagen hin. Zukunftsbezogene Aussagen enthalten naturgemäß Risiken und Unsicherheiten. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der im Rahmen der Erstellung des ESG-Berichts vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter bzw. nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse von diesen Einschätzungen, Annahmen und Prognosen abweichen.

Maßgebliche Faktoren für ein solches Abweichen können beispielsweise die Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Deutschland und der EU sowie Veränderungen in der Branche sein. Die Verifort Capital übernimmt keine Gewährleistung und keine Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem ESG-Bericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden. Die Verifort Capital wird diese zukunftsbezogenen Aussagen nicht aktualisieren, weder aufgrund geänderter tatsächlicher Umstände noch aufgrund geänderter Annahmen oder Erwartungen.

Der ESG-Bericht zum 31. Dezember 2023 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen.

Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet.

Für Fragen und Anregungen zu diesem Bericht steht Ihnen Ceylan Holderer gerne zur Verfügung:  
c.holderer@verifort-capital.de

© Verifort Capital | Stand März 2024

### Bildnachweise

Titelseite, S. 12: Smileus – Fotolia | S. 10: Gina Sanders – stock.adobe.com |  
S. 7, 34: ImageFlow – stock.adobe.com | S. 35: Halfpoint – stock.adobe.com



Verifort Capital Group GmbH  
Konrad-Adenauer-Str. 15  
72072 Tübingen

T +49 7071 3665 100  
F +49 7071 3665 77  
info@verifort-capital.de

[www.verifort-capital.de](http://www.verifort-capital.de)

