



Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen REALISINVEST EUROPA

Informationen nach Art. 10 der Offenlegungsverordnung

Stand: 01.01.2023

Die Real I.S. AG Gesellschaft für Immobilien Assetmanagement („**Gesellschaft**“) legt in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Immobilien-Sondervermögens „REALISINVEST EUROPA“ („**Sondervermögen**“), das als Finanzprodukt nach Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („**Offenlegungsverordnung**“ oder auch „**Sustainable Finance Disclosure Regulation / SFDR**“), nachfolgende Informationen gem. Art. 10 SFDR offen.

Zusammenfassung

Die Artikel 8-Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale. Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen die folgenden ökologischen Merkmale festgelegt:

- a) Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen,
- b) Schutz von Wasser und Boden und
- c) Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling.

Für das Sondervermögen verfolgt die Gesellschaft keine sozialen Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR und auch keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 SFDR.

Den ökologischen Merkmalen wurden jeweils ein bzw. zwei verschiedene messbare Nachhaltigkeitsindikatoren zugeordnet und anhand eines sog. Scorings bewertet. Während sich die Bewertung des ökologischen Merkmals „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ an den jeweiligen landes- und nutzungsartenspezifischen CRREM-Dekarbonisierungs-Zielpfaden (1,5 Grad-Ziel) orientiert, werden die Nachhaltigkeitsindikatoren der weiteren ökologischen Merkmale abhängig von der Nutzungsart der Immobilie anhand eines spezifischen Fragenkatalogs geprüft. Für das ökologische Merkmal „Schutz von Wasser und Boden“ werden als Nachhaltigkeitsindikatoren das Wassermanagement sowie die Bodennutzung und Ökologie betrachtet, die jeweils durch spezifische Fragestellungen im Rahmen des Scorings berücksichtigt werden. Bei dem ökologischen Merkmal „Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling“ werden die Materialien und die Drittverwendungsfähigkeit sowie die Abfallwirtschaft als Nachhaltigkeitsindikatoren bewertet.

Das Scoring beruht auf einem Punktesystem, bei dem die Gesellschaft davon ausgeht, dass eine Immobilie die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung

fortlaufend erfüllt, wenn für diese Immobilie mindestens 2,6 Punkte von maximal erreichbaren 5 Punkten erzielt werden.

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Sondervermögens weiter die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen im Ankauf und Bestandsmanagement auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d.h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts (PAI)“). Die PAI werden durch die Gesellschaft mittels der qualitativen und quantitativen Nachhaltigkeitsindikatoren fossile Brennstoffe, Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen und Energieverbrauch quartalsweise bewertet und überwacht, um diesen vorzubeugen, diese zu mindern bzw. auszuschließen.

Vor Ankauf werden Immobilien umfangreich im Wege einer Due Diligence Prüfung untersucht. Im Rahmen der Due Diligence Prüfung werden u.a. auch ESG-Aspekte sowie die Erfüllung der von der Gesellschaft festgelegten Voraussetzungen für die ökologischen Merkmale sorgfältig untersucht. Im Falle des Erwerbs einer Immobilie sowie fortlaufend während der Haltedauer überprüft die Gesellschaft regelmäßig alle Immobilien im Hinblick die Erfüllung der ökologischen Merkmale sowie der PAI und wird aus dieser Prüfung konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung ableiten und durchführen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Prüfungsergebnisse erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind.

Im Rahmen des Scorings zieht die Gesellschaft eine Vielzahl von Datenquellen heran. Sofern die insofern erforderlichen Daten nicht vorliegen oder nicht beschafft werden können, wird die Gesellschaft die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung von Daten heranziehen. Es kann dann erforderlich sein, dass auf transparent dargelegte Schätzungen zurückgegriffen wird.

Neben der Bewertung und Messung der ökologischen Merkmale prüft die Gesellschaft, ob die Immobilie im Investitionszeitpunkt über eine Gebäudezertifizierung verfügt oder im Investitionszeitpunkt innerhalb von drei Jahren die Kriterien für eine derartige Zertifizierung nachweisbar erfüllen kann.

Bis zu 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllen. Weiter müssen mindestens 5 % und dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten werden.

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit dem Sondervermögen werden ökologische Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für das Sondervermögen werden ökologische Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR berücksichtigt.

Die Artikel 8-Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale, wie im nachfolgenden Abschnitt dargestellt, erfüllen. Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Ökologische Merkmale

Die Gesellschaft hat für das Sondervermögen die folgenden ökologischen Merkmale festgelegt:

- a) Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen,
- b) Schutz von Wasser und Boden und
- c) Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling.

Vorwiegendes Ziel ist es, dabei in solche Immobilien zu investieren und diese fortlaufend zu bewirtschaften, die durch ihre spezifische Beschaffenheit zur Erreichung des Ziels des Pariser Klimaabkommens beitragen, die globale Erderwärmung auf weniger als 1,5°C bis zum Jahr 2050 gegenüber dem vorindustriellen Niveau zu begrenzen.

Für das Sondervermögen verfolgt die Gesellschaft keine sozialen Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR.

Nachhaltigkeitsindikatoren

Für die Messung der Erreichung der vorgenannten ökologischen Merkmale werden die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen, wobei die nachfolgende Auflistung nicht abschließend ist. Die herangezogenen Nachhaltigkeitsindikatoren können von der Gesellschaft unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Rechtslage an sich weiter entwickelnde Marktstandards angepasst werden.

1. Die Bewertung und Messung des ökologischen Merkmals „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ erfolgt für alle neu zu erwerbenden und im Bestand gehaltenen Immobilien anhand der vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfade zur systematischen Reduzierung von Treibhausgasemissionen („THG-Emissionen“). Die jährliche Bewertung und Messung erfolgt dabei auf Basis der für die einzelnen Jahre bis 2050 vorgesehenen Zielwerte. Die CRREM-Zielpfade werden laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst. Dabei bleibt das Klimaziel gleich, aber je nach Nutzungsart und Lage der Immobilie können die für die einzelnen Jahre bis 2050 vorgesehenen Zielwerte steigen oder fallen. Die jeweils aktuellen CRREM-Zielpfade können im Internet unter www.crrem.eu abgerufen werden.

Das ökologische Merkmal „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ gilt für neu zu erwerbende bzw. im Bestand gehaltene Immobilien grundsätzlich als erfüllt, wenn die THG-Emissionen einer Immobilie gemessen in kg CO_{2e} / m² / Jahr, in Einklang stehen mit dem landes- und nutzungsartenspezifischen 1,5 °C-De karbonisierungs-Zielpfad gemäß CRREM. Dies bedeutet, dass die Immobilie keine Emissionen verursachen darf, die den Zielwert übersteigen, der von dem (nach Nutzung und Lage der Immobilie anwendbaren) 1,5 °C CRREM-Zielpfad vorgegeben wird. Die im 1,5 °C-De karbonisierungs-Zielpfad ausgewiesenen Zielwerte werden mit den entsprechend ermittelten THG-Emissionswerten der Immobilien abgeglichen.

Eine Immobilie, die den 1,5 °C-De karbonisierungs-Zielpfad gemäß CRREM bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. während der Bestandsphase überschreitet, kann dennoch das ökologische Merkmal „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ erfüllen und wird in der 60 %-Quote berücksichtigt, wenn für sie ein „manage-to-green“-Ansatz verfolgt wird. Das heißt, wenn die THG-Emissionen einer Immobilie innerhalb von drei Jahren, beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Feststellung der Überschreitung, in Einklang mit dem landes- und nutzungsartenspezifischen De karbonisierungs-Zielpfad (1,5°C Ziel) gebracht werden können. Hierfür muss eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt werden, die in der Ankaufskalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan einer Immobilie entsprechend zu berücksichtigen und deren Umsetzung jährlich zu überprüfen ist.

Sofern für die Ermittlung der THG-Emissionswerte erforderliche Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können, da beispielsweise aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht verlangt werden können, werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen (z.B. Daten aus Energieverbrauchsausweisen oder Energiebedarfsausweisen, Schätzwerte oder geeignete Vergleichswerte).

Im Falle von Nutzungen, die durch CRREM nicht abgebildet werden sowie bei nutzerseitigen atypischen Energieverbräuchen und daraus resultierenden THG-Emissionen, die nicht durch die Immobilie, sondern den spezifischen Geschäftsbetrieb des Nutzers bedingt werden (z.B. bei Betrieb von Server-Farmen auf Büroflächen oder von Backöfen in Gewerbe- oder Einzelhandelsflächen), wird die Gesellschaft die Verbräuche mit angemessenen Methoden (z.B. durch die Erstellung bzw. Nutzung von Energiebedarfsausweisen, die Untersuchung der Verbräuche im Rahmen von Energieaudits) normalisieren, so dass eine sachgerechte Bewertung der Immobilie in Bezug auf die Klimapfad-Ziele möglich wird.

Für die Berechnung der THG-Emissionen wird bei Vorliegen entsprechender Daten möglichst dem „Market-based Approach“ gefolgt, d. h. anstelle von Durchschnittswerten für den nationalen Energiemix werden die spezifischen Emissionsfaktoren des Energielieferanten berücksichtigt.

2. Für das ökologische Merkmal „Schutz von Wasser und Boden“ werden als Nachhaltigkeitsindikatoren das Wassermanagement sowie die Bodennutzung und Ökologie betrachtet.
 - a) Im Rahmen des Nachhaltigkeitsindikators Wassermanagement wird der Trinkwasserverbrauch auf Gebäude- und Mieterebene zur Erkennung und Vermeidung eines erhöhten Wasserverbrauchs und von Leckagen überwacht.
 - b) Bei dem Nachhaltigkeitsindikator Bodennutzung und Ökologie wird die Minimierung der Auswirkungen auf die bestehende Standortökologie und deren Verbesserung, Analyse der Oberflächenversiegelung sowie der begrünten Fassaden und Dächer, Schutz von historischen Bestandsgebäuden, Grundstücksauswahl untersucht und bewertet.
3. Im Rahmen des ökologischen Merkmals „Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling“ werden die Materialien und die Drittverwendungsfähigkeit sowie die Abfallwirtschaft als Nachhaltigkeitsindikatoren bewertet.
 - a) Unter dem Kriterium „Materialien und Drittverwendungsfähigkeit“ werden der Schutz der Mieter und Umwelt durch die Ermittlung von gesundheitsschädlichen Altlasten und Schadstoffen sowie Möglichkeiten der flexiblen Nutzung von Mietflächen und Drittverwendungsfähigkeit von Gebäuden zur Vermeidung von Neubauten verstanden.
 - b) Der Nachhaltigkeitsindikator „Abfallwirtschaft“ umfasst die Messung des Abfallverbrauchs sowie die Abfalltrennung bzw. Recyclingmöglichkeiten.

Anlagestrategie

Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für das Sondervermögen werden ökologische Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR sowie nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen berücksichtigt. Das vorliegende Sondervermögen qualifiziert sich auf Grund der Anlagestrategie, die ausdrücklich ökologische Merkmale berücksichtigt (Artikel 8-Anlagestrategie), als Finanzprodukt nach Art. 8 SFDR.

Die Artikel 8-Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale (siehe zu den ökologischen

Merkmale den Abschnitt „Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts“), im nachfolgend dargestellten Umfang erfüllen.

Ökologische Merkmale

Die Bewertungen und Messungen der ökologischen Merkmale werden durch die Gesellschaft für jede Immobilie jährlich durchgeführt, sodass auch die Quote für die Erfüllung der ökologischen Merkmale jährlich neu ermittelt wird. Für nähere Informationen zu den ökologischen Merkmalen wird auf den Abschnitt „Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts“ verwiesen.

Der gesamte Wert einer Immobilie wird bei der Berechnung der vorstehend genannten 60 %-Quote berücksichtigt, sofern die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung erfüllt werden. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale. Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Die Prüfung der Einhaltung der Voraussetzungen für die ökologischen Merkmale wird von der Gesellschaft anhand eines „Scorings“ geprüft, welches unter Abschnitt „Methoden für ökologische oder soziale Merkmale“ näher dargestellt ist.

Zertifizierungen

Neben der Bewertung und Messung der ökologischen Merkmale prüft die Gesellschaft, ob die Immobilie im Investitionszeitpunkt über eine Gebäudezertifizierung verfügt oder im Investitionszeitpunkt innerhalb von drei Jahren die Kriterien für eine derartige Zertifizierung nachweisbar erfüllen kann.

Als Zertifizierungsstandards kommen insbesondere die Standards der Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e. V. und der Standard der Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology (BREEAM-Standard) in Betracht. Bei den vorstehenden Standards handelt es sich jeweils um Verfahren und Standards für die Nachhaltigkeitsbeurteilung von Immobilien. Je nach Standard werden hierbei verschiedene, z.B. technische, ökologische und soziokulturelle Faktoren und Merkmale einer Immobilie (z.B. Energie- und Ressourcenverbrauch, verwendete Baustoffe, Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Barrierefreiheit) im Hinblick auf die Nachhaltigkeit untersucht, bewertet und in verschiedene Standard-Kategorien eingeteilt. Die Kategorien unterscheiden sich dabei je nach Standard (z. B. Platin, Gold, Silber und Bronze beim DGNB-Standard; Outstanding, Excellent, Very Good, Good, Pass beim BREEAM-Standard).

Für jede Immobilie weist die Gesellschaft nach, ob die Immobilie im Investitionszeitpunkt auf dem Niveau DGNB „Silber“ bzw. BREEAM „Good“ zertifiziert ist oder im Investitionszeitpunkt innerhalb von drei Jahren die Kriterien für eine derartige Zertifizierung nachweisbar erfüllen könnte. Dies wird anhand eines sogenannten Pre-Assessments/Erstbewertung durch einen externen Berater im Rahmen der technischen Due Diligence bei Ankauf bestätigt. Das Pre-Assessment erfolgt auf Basis der BREEAM-Zertifizierungskriterien für nachhaltige Investments.

Governance

Als Unterzeichner der UN Global Compact verfolgt die Gesellschaft eine verantwortungsvolle Unternehmensführung auf Grundlage der zehn Prinzipien in den Bereichen Menschenrechte, Arbeitsnormen, Umweltschutz und Korruptionsprävention.

Die Gesellschaft hat sich weiter durch Unterzeichnung der internationalen PRI-Initiative der UN (Principles for Responsible Investment) zur Berücksichtigung der Prinzipien für verantwortliches Investieren bei ihren Investitionsentscheidungen verpflichtet. Ferner hat die Gesellschaft einen verbindlichen internen Verhaltenskodex für alle Mitarbeitende und Dritte, die im Namen der Gesellschaft agieren, sowie Immobilien-Compliance-Regeln.

Berücksichtigung der Principal Adverse Impacts

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen im Ankauf und Bestandsmanagement auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren, d.h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts (PAI)“). Die PAI werden durch die Gesellschaft mittels der nachfolgenden qualitativen und quantitativen Nachhaltigkeitsindikatoren quartalsweise bewertet und überwacht, um diesen vorzubeugen, diese zu mindern bzw. auszuschließen.

Weitergehende Informationen hinsichtlich der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen sind daneben der Jahresberichterstattung des Sondervermögens zu entnehmen. Weitergehende Informationen zur Verbesserung der PAI sind zudem in dem nachfolgenden Abschnitt „Verbesserung der ökologischen Merkmale und der PAI“ zu finden.

Die Gesellschaft berücksichtigt folgende Nachhaltigkeitsindikatoren im Hinblick auf die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren:

a) Fossile Brennstoffe

Die Gesellschaft ermittelt den prozentualen Anteil der Investitionen im Immobilienportfolio des Sondervermögens, der aktiv in den Abbau, der Lagerung (abgesehen von Eigenbedarf des Gebäudes, z.B. für den Betrieb von Heizungen oder für Notstromaggregate), den Transport oder die Produktion von fossilen Brennstoffen involviert sind. Dies sind insbesondere Tankstellen im Sinne von Kraftstoffumschlagplätzen oder Lagereinrichtungen für den Weiterverkauf. Aktivitäten der Nutzer, die außerhalb der Immobilie stattfinden, bleiben hierbei außer Betracht (z.B. bei Büronutzung durch einen Mieter, dessen Unternehmen an Kohleabbau beteiligt ist).

Für die Berechnung des betroffenen Anteils wird zunächst der Quotient aus dem Mietanteil der Investition und dem Liegenschaftszins ermittelt, der dann durch die Summe der Verkehrswerte aller Immobilien des Sondervermögens geteilt wird. Der Anteil von Investitionen, die an der Ausbeutung fossiler Brennstoffe beteiligt sind, darf 5 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens nicht übersteigen (Ausschlusskriterium). Grundsätzlich sollen solche Immobilien nur erworben werden, wenn entsprechende Aktivitäten üblicherweise mit der erworbenen Art von Immobilien verbunden sind und aus dieser Aktivität nur ein untergeordneter Teil des Ertrags aus der Immobilie erzielt wird (z.B. Tankstelle als Teil eines Einkaufszentrums).

b) Energieineffizienz

Eine Immobilie gilt als energieineffizient, wenn diese vor dem 31.12.2020 errichtet wurde und einen Energieausweis von C oder schlechter hat. Immobilien, die nach dem 31.12.2020 errichtet wurden, gelten als energieineffizient, wenn sie nicht den Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude entsprechen. Die Gesellschaft ermittelt den prozentualen Anteil aus dem Verkehrswert von Immobilien mit einem Energieausweis von C oder schlechter bzw. dem Verkehrswert von Immobilien, welche nicht den Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude entsprechen, geteilt durch den Verkehrswert aller Immobilien. Sofern in einem Investitionsland des Sondervermögens ein von den technischen Regulierungsstandards der SFDR abweichendes Rating zu den Energieausweisen und / oder das Krite-

rium des Niedrigstenergiegebäudes gemäß den jeweiligen nationalen Vorgaben abweichend umgesetzt ist, wird die jeweilige Immobilie auf Basis vergleichbarer national geltender Vorschriften und Standards des jeweiligen Investitionslandes in der vorstehenden Berechnung berücksichtigt.

Sollte für eine Immobilie kein Energieausweis vorhanden sein, wird die Gesellschaft durch einen Dritten einen Energieausweis auf Basis der national geltenden Vorschriften und Standards des jeweiligen Investitionslandes oder eine adäquate Berechnung bzw. eine Klassifizierung in Energieeffizienzklassen erstellen lassen. Energieineffiziente Immobilien, die auch nicht durch einen „manage-to-green“ Ansatz innerhalb von drei Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Feststellung der Überschreitung, frühestens jedoch ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, als energieeffizient eingestuft werden können, dürfen innerhalb des Immobilien-Portfolios eine Quote von maximal 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens ausmachen (Ausschlusskriterium). Für einen „manage-to-green“-Ansatz muss eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt werden, die in der Ankaufskalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan einer Immobilie entsprechend zu berücksichtigen und deren Umsetzung jährlich zu überprüfen ist.

c) Treibhausgasemissionen

Die Gesellschaft ermittelt für den Gesamtimmobilienbestand des Sondervermögens die THG-Emissionen und unterteilt diese in

- Scope 1: Emissionen aus Quellen, die direkt durch die Verbrennung in den eigenen Anlagen einer Immobilie erzeugt werden (z.B. durch den Einsatz von Erdgas, Heizöl oder Pellets),
- Scope 2: Emissionen, die indirekt aus der Nutzung von eingekaufter Energie erzeugt werden (z.B. Stromverbrauch der Allgemeinflächen einer Immobilie, Fernwärme), und
- Scope 3: Emissionen, die aus anderen indirekten Emissionen resultieren (z.B. aus dem Stromverbrauch von Mietflächen).

Um die THG-Emissionen zu bewerten, ermittelt die Gesellschaft Vergleichswerte für Scope 1 bis 3 in $\text{kg CO}_2\text{e} / \text{m}^2 / \text{Jahr}$, die sich auf ein Referenzportfolio beziehen, das sich aus Teilen der von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen zusammensetzt. Die ersten Vergleichswerte für die THG-Emissionen gemäß Scope 1 bis 3 beziehen sich auf den Stichtag 31.12.2019, die erstmals zum 31.12.2024 und dann alle drei Jahre aktualisiert werden. Dabei dürfen die neuen Vergleichswerte nicht höher als die zum 31.12.2019 sein. Durch den Ankauf einer Immobilie sowie fortlaufend während der Bestandsphase der Immobilien sollen die THG-Emissionen für den Gesamtimmobilienbestand des Sondervermögens gemäß Scope 1 bis 3 die jeweiligen Vergleichswerte um nicht mehr als 10 % übersteigen. Sofern die THG-Emissionen gemäß Scope 1 bis 3 auf Einzelimmobilienebene durch einen „manage-to-green“-Ansatz innerhalb von drei Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Feststellung der Überschreitung, frühestens jedoch ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, entsprechend reduziert werden kann, werden die dadurch prognostizierten Emissionseinsparungen von den tatsächlichen THG-Emissionen gemäß Scope 1 bis 3 auf Einzelimmobilienebene abgezogen. Für einen „manage-to-green“-Ansatz muss eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt werden, die in der Ankaufskalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan einer Immobilie entsprechend zu berücksichtigen und deren Umsetzung jährlich zu überprüfen ist. Abweichend zu den Emissionen gemäß Scope 1 und 2 werden die Scope 3 Emissionen erstmals für das Kalenderjahr 2023 ermittelt.

d) Energieverbrauch

Die Gesellschaft ermittelt für den Gesamtimmobilienbestand des Sondervermögens den Jahresenergieverbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro m^2 Energiebezugsfläche, bezogen auf die von der Gesellschaft beeinflussbaren Energieverbräuche (wie z.B. zentrale Beleuchtung) und soweit möglich in Bezug auf die Verbräuche der Mieter. Als Energiebezugsfläche wird, die in einem Investitionsland des

Sondervermögens genutzte Fläche verwendet (z.B. Nettogrundfläche in Deutschland). Sofern die Verbräuche der Mieter nicht bekannt sind, werden diese unter anderem auf Basis des Allgemenstromverbrauchs hochgerechnet.

Um den Energieverbrauch zu bewerten, ermittelt die Gesellschaft einen Vergleichswert, der sich auf den Jahresenergieverbrauch in Kilowattstunden (kWh) pro m² Energiebezugsfläche eines Referenzportfolio bezieht, das sich aus Teilen der von der Gesellschaft verwalteten Sondervermögen zusammensetzt. Der erste Vergleichswert bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2019, der erstmals zum 31.12.2024 und dann alle drei Jahre aktualisiert wird. Dabei darf der neue Vergleichswert nicht höher als der zum 31.12.2019 sein. Durch den Ankauf einer Immobilie sowie fortlaufend während der Bestandsphase der Immobilien soll der tatsächliche Jahresenergieverbrauch für den Gesamtimmobilienbestand des Sondervermögens den Vergleichswert um nicht mehr als 10 % übersteigen. Sofern der Energieverbrauch auf Einzelimmobilienebene durch einen „manage-to-green“-Ansatz innerhalb von drei Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Feststellung der Überschreitung, frühestens jedoch ab Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, entsprechend reduziert werden kann, werden die dadurch prognostizierten Energieeinsparungen vom tatsächlichen Energieverbrauch auf Einzelimmobilienebene abgezogen. Für einen „manage-to-green“-Ansatz muss eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt werden, die in der Ankaufskalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan einer Immobilie entsprechend zu berücksichtigen und deren Umsetzung jährlich zu überprüfen ist.

Verbesserung der ökologischen Merkmale und der PAI

Bei Erwerb sowie fortlaufend während der Haltedauer wird die Gesellschaft aus der Prüfung der ökologischen Merkmale und den PAI konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung ableiten und durchführen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Prüfungsergebnisse erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind. Weitergehende Informationen sind unter Abschnitt „Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale“ zu finden.

Berichterstattung

Der Grad der Erfüllung der durch die Gesellschaft festgelegten ökologischen Merkmale für die Immobilien des Sondervermögens, die Einhaltung der PAI sowie das Vorliegen einer Gebäudezertifizierung bzw. die Zertifizierbarkeit innerhalb von drei Jahren wird für die Anleger innerhalb der Jahresberichterstattung offen gelegt.

Weitere Anlagestrategie des Sondervermögens

Neben den vorgenannten ökologischen Merkmalen und den PAI berücksichtigt die Gesellschaft im Rahmen der Anlagestrategie für das Sondervermögen weitere Faktoren (z.B. die Erzielung regelmäßiger Erträge aus Mieteinnahmen). Diesbezüglich wird auf den Verkaufsprospekt des Sondervermögens verwiesen.

Aufteilung der Investitionen

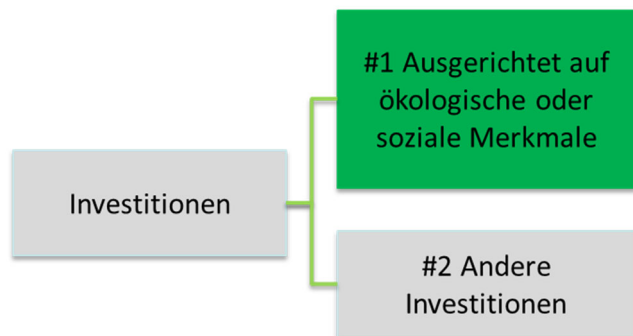
Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens investiert die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben werden durch die Gesellschaft auch Liquiditätsanlagen gehalten.

Mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens werden in Immobilien investiert, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfül-

len (#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale). Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Bis zu 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllen (#2 Andere Investitionen).

Weiter müssen mindestens 5 % und dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten werden (#2 Andere Investitionen). Für das Sondervermögen dürfen hierbei die in § 6 der Allgemeinen Anlagebedingungen aufgeführten Liquiditätsanlagen gehalten werden.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Im Falle des Erwerbs einer Immobilie sowie fortlaufend während der Haltedauer überprüft das Fondsmangement der Gesellschaft gemeinsam mit dem technischen Assetmanagement der Gesellschaft anhand des Scorings regelmäßig alle Immobilien im Hinblick die Erfüllung der ökologischen Merkmale sowie der PAI und wird aus dieser Prüfung konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung ableiten und durchführen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Prüfungsergebnisse erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind. Die internen Fachbereiche werden dabei gegebenenfalls durch externe Dienstleister unterstützt.

Derartige Maßnahmen können z. B. in baulichen Maßnahmen oder technischen Nachrüstungen bestehen. Abhängig von der Marktentwicklung, Performance- und Portfolioauswirkung kann auch ein Verkaufsprozess ausgelöst werden, sofern absehbar ist, dass eine Immobilie die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale dauerhaft nicht erfüllt. Wenn die Immobilie bereits einen hohen Standard aufweist, sind gegebenenfalls keine Maßnahmen erforderlich.

Zur Förderung der nachhaltigen Nutzung der Immobilien des Sondervermögens wirkt die Gesellschaft bei Mietvertragsverhandlungen ferner auf den Abschluss von Green Leases hin. Sofern möglich, werden dabei mit den Mietern u.a. Vereinbarungen zur Reduzierung von Energieverbräuchen und zum Austausch von Energieverbrauchsdaten getroffen.

Zudem erfolgt regelmäßig eine externe Kontrolle durch die Prüfung der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben in den Jahresberichten des Sondervermögens durch den Wirtschaftsprüfer.

Methoden für ökologische oder soziale Merkmale

Die Bewertungen und Messungen der ökologischen Merkmale werden durch die Gesellschaft für jede Immobilie jährlich durchgeführt, sodass auch die Quote für die Erfüllung der ökologischen Merkmale jährlich neu ermittelt wird.

Den ökologischen Merkmalen wurden jeweils ein bzw. zwei verschiedene messbare Nachhaltigkeitsindikatoren zugeordnet (siehe Abschnitt „Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts“ sowie die nachfolgende Tabelle) und anhand des nachfolgenden „Scoring“ bewertet. Während sich die Bewertung des ökologischen Merkmals „Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“ an den jeweiligen landes- und nutzungsartenspezifischen Dekarbonisierungs-Zielpfaden orientiert, werden die Nachhaltigkeitsindikatoren der weiteren ökologischen Merkmale abhängig von der Nutzungsart der Immobilie anhand eines spezifischen Fragenkatalogs geprüft, welchen die Gesellschaft unter anderem aus den Nachhaltigkeitskriterien gängiger Zertifizierungs- und Scoringssysteme abgeleitet hat und der fortlaufend an die aktuellen Entwicklungen am Markt angepasst wird.

Das Scoring beruht auf einem Punktesystem, bei dem die Gesellschaft davon ausgeht, dass eine Immobilie die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale im Rahmen einer Gesamtbetrachtung fortlaufend, wenn für diese Immobilie mindestens 2,6 Punkte von maximal erreichbaren 5 Punkten erzielt werden.

Zur Ermittlung der Gesamtpunktzahl für das Scoring werden zunächst für jedes ökologische Merkmal bis zu maximal 5 Punkte vergeben, die sich aus der Beantwortung der Fragenkataloge für die einzelnen Bewertungskriterien ergeben. Im Anschluss werden dann die ökologischen Merkmale durch den von der Gesellschaft festgelegten Prozentsatz entsprechend gewichtet, sodass sich eine gewichtete Gesamtpunktzahl von bis zu maximal 5 Punkten für das Scoring ergibt, die auf eine Nachkommastelle kaufmännisch gerundet wird.

Ökologische Merkmale	Gewichtung*	Nachhaltigkeitsindikatoren
Reduzierung der durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen	50 %	THG-Emissionen anhand landes- und nutzungsartenspezifischem Dekarbonisierungs-Zielpfad CRREM-Tool (1,5 Grad-Ziel)
Schutz von Wasser und Boden	20 % (bei Wohnen 25 %)	Wassermanagement
		Bodennutzung und Ökologie
Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling	30 % (bei Wohnen 25 %)	Materialien und Drittverwendungsfähigkeit
		Abfallwirtschaft

* Da bei der Nutzungsart Wohnen die Drittverwendungsfähigkeit nicht bewertet werden kann, wird für diese Nutzungsart die ökologischen Merkmale „Schutz von Wasser und Boden“ sowie „Verantwortungsvolle Nutzung von Baustoffen sowie Vermeidung von Abfällen und Förderung von Recycling“ jeweils mit 25 % gewichtet. Bei Immobilien, die sowohl zu Wohnzwecken als auch zu Nichtwohnzwecken genutzt werden, ist für die Anwendung des Scorings die Hauptnutzungsart maßgebend, sofern die Nebennutzungsart nach Ansicht der Gesellschaft nur einen vernachlässigungsfähigen Anteil von der Mietfläche ausmacht.

Innerhalb der einzelnen ökologischen Merkmale werden für die einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren unter anderem die unter Abschnitt „Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts“ dargestellten Aspekte untersucht und einzeln bewertet.

Der Kriterienkatalog des Scorings kann von der Gesellschaft unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Rechtslage an sich weiter entwickelnde Marktstandards angepasst werden.

Datenquellen und -verarbeitung

Ausgangspunkt für die Prüfung der Einhaltung der ökologischen Merkmale sowie möglicher nachteiliger Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zieht die Gesellschaft eine Vielzahl von Datenquellen heran. Hierzu zählen unter anderem (Aufzählung nicht abschließend): Energiebedarfsausweise, Energieverbrauchsausweise, Verbrauchsdaten von Strom und Heizung sowie Unterlagen der technischen Due Diligence.

Bei der Beurteilung der Eignung einer Immobilie im Rahmen des vorgenannten Scorings sowie der Überprüfung möglicher nachteiliger Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ist die Gesellschaft neben eigenen Rechercheergebnissen von Mitarbeitern der Gesellschaft auch auf Informationen und Daten von externen Quellen angewiesen. Bei der Bearbeitung der Daten aus externen Quellen geht die Gesellschaft mit der größtmöglichen Sorgfalt vor, indem die Daten vom technischen Assetmanagement auf Plausibilität überprüft und nach dem 4-Augen-Prinzip von anderen involvierten Bereichen (insbesondere Fonds- und Risikomanagement) kontrolliert werden. Darüber hinaus setzt die Gesellschaft weitere automatisierte Qualitätssicherungsmechanismen ein, wie z. B. die Prüfung der Vollständigkeit der Daten mittels der externen Plattform „Deepki Ready“. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten der externen Quellen wird jedoch keine Gewährleistung übernommen; vielmehr kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Daten und Informationen der externen Quellen im Einzelfall unvollständig oder unrichtig sind (z. B. weil sie auf falschen Annahmen beruhen).

Im Rahmen der Datenverarbeitung werden die Verbrauchsdaten anonymisiert ausgewertet. Dies erfolgt mittels der externen Plattform „Deepki Ready“, in der auch die Gebäude- und Fondsdaten erfasst werden.

Sofern die insofern erforderlichen Daten nicht vorliegen oder nicht beschafft werden können (z. B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen keine Herausgabe von Dritten erfolgen kann), wird die Gesellschaft die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung von Daten heranziehen. Es kann dann erforderlich sein, dass auf transparent dargelegte Schätzungen zurückgegriffen wird.

Der Anteil der Daten, die geschätzt werden müssen, kann nicht pauschal angegeben werden, da dieser Anteil stets vom konkreten Einzelfall abhängt. Die Gesellschaft wird den Anteil geschätzter Daten aber in den jeweils relevanten Unterlagen (z.B. den Jahresberichten) offenlegen.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Es kann vorkommen, dass für das Scoring und damit die Bewertung des Grades der Erreichung der ökologischen Merkmale erforderliche Daten nicht oder nur beschränkt verfügbar sind (z.B., weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen keine Herausgabe von Dritten erfolgen kann oder weil relevante Unterlagen im Rahmen des Ankaufs vom Verkäufer nicht zur Verfügung gestellt worden sind).

Etwaige Beschränkungen der Methoden und/oder Daten werden voraussichtlich nur einen geringen Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien betreffen, sodass diese voraussichtlich auf die Investitionsquote von mindestens 60 % an Immobilien, welche ökologische Merkmale berücksichtigen, nur einen geringen Einfluss haben werden. Etwaige fehlende Daten werden durch Expertenschätzungen vervollständigt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass trotz fortlaufender Überprüfung und Aktualisierung der Daten aufgrund der vorgenannten Beschränkungen Objekte im Scoring unzutreffend eingestuft worden sind bzw. künftig unzutreffend eingestuft werden und dies nachträglich korrigiert werden muss. Eine solche Korrektur kann sich auf die vorgenannte Investitionsquote auswirken. Entsprechendes gilt für Bewertung der PAI.

Sorgfaltspflicht

Vor Ankauf werden Immobilien umfangreich im Wege einer Due Diligence Prüfung untersucht. Im Rahmen der Due Diligence Prüfung werden u.a. auch ESG-Aspekte sowie die Erfüllung der von der Gesellschaft festgelegten Voraussetzungen für die ökologischen Merkmale sorgfältig untersucht.

Bestandsimmobilien werden laufend, mindestens einmal jährlich, auf Grundlage der vorhandenen Datenquellen (vgl. Abschnitt „Datenquellen und -verarbeitung“) überwacht.

Zudem erfolgt regelmäßig eine externe Kontrolle durch die Prüfung der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben in den Jahresberichten des Sondervermögens durch den Wirtschaftsprüfer.

Mitwirkungspolitik

Aufgrund der Art der Geschäftstätigkeit hat die Gesellschaft keine Mitwirkungsregelungen gemäß Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG implementiert.

Die Gesellschaft hat sich durch Unterzeichnung der internationalen PRI-Initiative der UN (Principles for Responsible Investment) zur Berücksichtigung der Prinzipien für verantwortliches Investieren bei ihren Investitionsentscheidungen verpflichtet. Ferner hat die Gesellschaft einen verbindlichen internen Verhaltenskodex für alle Mitarbeitende und Dritte, die im Namen der Gesellschaft agieren, sowie Immobilien-Compliance-Regeln.

Hinweis zu möglichen künftigen Änderungen

Die regulatorischen Anforderungen an Inhalt und Darstellung der nach der Offenlegungs-Verordnung offenzulegenden Informationen zu den ökologischen Merkmalen und den PAI sind derzeit noch in der Entwicklung. Künftig sind zudem regulatorische Anforderungen an Merkmale aus den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zu erwarten. Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass infolge künftiger regulatorischer Entwicklungen eine Anpassung der von der Gesellschaft für das Sondervermögen verfolgten Artikel 8-Anlagestrategie erfolgen muss. Die Berücksichtigung weiterer ökologischer und/oder sozialer Merkmale sowie anderer und/oder weiterer PAI in Zukunft bleibt vorbehalten, ohne dass Anleger hieraus ein Anspruch des Anlegers auf eine entsprechende Anpassung der Anlagestrategie resultiert.