

IWS III – Wirtschaftsregion Süd-deutschland Plus

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen (Informationen nach Art. 10 der Offenlegungsverordnung)

Die Catella Real Estate AG („Gesellschaft“) legt in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Immobilien-Sondervermögens „IWS III – Wirtschaftsregion Süd-deutschland Plus“ („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“) qualifiziert nachfolgende Informationen gem. Art. 10 SFDR offen.

Stand: Januar 2023

1. Zusammenfassung

Die Gesellschaft bewirbt das Sondervermögen unter anderem mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen im Sinne des Art. 8 SFDR.

Die 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 nachfolgend dargestellt, erfüllen. Konkret hat die Gesellschaft für das Sondervermögen die nachfolgenden ökologischen Merkmale festgelegt, welche bei Erwerb und der fortlaufenden Bewirtschaftung der Immobilien berücksichtigt werden:

- Reduzierung von durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen (gemessen in CO₂-Äquivalenten) und
- Senkung des durch Immobilien verursachten Endenergiebedarfs.

Das Sondervermögen leistet einen Beitrag zur Reduktion von Treibhausgasemissionen und zur Senkung des Endenergiebedarfs bei der Auswahl und Verwaltung von Immobilien und unterstützt somit das Ziel des Pariser Klimaabkommens, die globale Erderwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau bis zum Jahr 2100 auf unter 2 Grad Celsius zu begrenzen.

Das Ziel der Reduktion von Treibhausgasemissionen beinhaltet nicht nur die Reduktion von CO₂-Emissionen, sondern daneben auch die Reduktion von Emissionen u.a. von Methan, Lachgas, Fluorkohlenwasserstoffe, perfluorierte Kohlenwasserstoffe, Schwefelhexafluorid und Stickstofftrifluorid, gemeinsam auch „CO₂-Äquivalente“ („CO₂e“).

Daneben berücksichtigt die Gesellschaft bei der Immobilienauswahl bestimmte Ausschlusskriterien auf Mieterebene. Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen der Investitionsentscheidungen für das Sondervermögen nicht die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

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.

Bis zu 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können dabei in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale erfüllen.

Weiter dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten werden.

2. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische bzw. soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

3. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Zur Messung der Erreichung der vorgenannten ökologischen Merkmale zieht die Gesellschaft die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren heran. Die ökologischen Merkmale sind erfüllt, soweit

- a) die CO₂e-Emissionen einer Immobilie, gemessen in CO₂e kg/m²/p.a., d.h. den Emissionen von CO₂-Äquivalenten in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr, (i.) in Einklang stehen mit dem vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Dekarbonisierungszielpfad (< 2°C Ziel bis 2050, „Dekarbonisierungszielpfad“), oder (ii.) im Falle der planmäßigen Überschreitung des Dekarbonisierungszielpfades bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. während der Bestandsphase, durch einen „manage-to-CRREM“-Ansatz die CO₂e-Emissionen einer Immobilie innerhalb von fünf Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. Feststellung der Überschreitung, in Einklang mit dem Dekarbonisierungszielpfad stehen („Reduzierung von durch Immobilien verursachten Treibhausgasemissionen“), wobei für beide vorstehenden Varianten (i) und (ii) bis zum Jahr 2030 lediglich eine Orientierung an den Grenzwerten des Dekarbonisierungszielpfades zu erfolgen hat, bevor die Grenzwerte zur Erfüllung des ökologischen Merkmals bindend einzuhalten sind,

und

- b) der Endenergiebedarf einer Immobilie, gemessen in kWh/m²/p.a., d.h. dem Endenergiebedarf in Kilowattstunden pro Quadratmeter pro Jahr, (i.) in Einklang steht mit dem vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Energiesparpfad (< 2°C Ziel bis 2050, „Energiesparpfad“), oder (ii.) im Falle der planmäßigen Überschreitung des Energiesparpfades bei Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. während der Bestandsphase, durch einen „manage-to-CRREM“-Ansatz der Endenergiebedarf einer Immobilie innerhalb von fünf Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. Feststellung der Überschreitung, in Einklang mit dem Energiesparpfad steht („Senkung des durch Immobilien verursachten Endenergiebedarfs“), wobei für beide vorstehenden Varianten (i) und (ii) bis zum Jahr 2030 lediglich eine Orientierung an den Grenzwerten des Dekarbonisierungszielpfades zu erfolgen hat, bevor die Grenzwerte zur Erfüllung des ökologischen Merkmals bindend einzuhalten sind. Für den Fall, dass bei einzelnen Immobilien entsprechende Verbrauchswerte nicht vorliegen sollten und auch nicht beschafft werden können, können auch Daten aus Energieverbrauchsausweisen bzw. Energiebedarfsausweisen plausibilisiert werden, wobei insoweit für die Berücksichtigung des ökologischen Merkmals auf den jeweils ausgewiesenen Primärenergiebedarf oder Primärenergieverbrauch abgestellt werden kann

4. Anlagestrategie

Die 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 nachfolgend dargestellt, erfüllen.

Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

a) Bewertung und Messung der ökologischen Merkmale

Ob eine Immobilie die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllt und damit bei der Berechnung der Investitionsquote von 60 % berücksichtigt wird, prüft die Gesellschaft anhand der nachfolgend dargestellten Methodik. Nur wenn die Anforderungen an alle der für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale erfüllt werden, wird der Wert einer Immobilie bei der Berechnung der Investitionsquote berücksichtigt.

Die Bewertungen und Messungen der ökologischen Merkmale werden durch die Gesellschaft für jede Immobilie im Ankaufszeitpunkt und sodann jährlich durchgeführt, sodass auch die Quote der Immobilien, die die Voraussetzungen der ökologischen Merkmale erfüllen, jährlich neu ermittelt wird.

Die Bewertung und Messung 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 CO₂e-Emissionen. Es bestehen unterschiedliche Zielpfade, die je nach Klimaziel (Begrenzung der globalen Erwärmung gegenüber dem vor-industriellen Niveau bis zum Jahr 2050 auf weniger als 2 Grad Celsius oder alternativ auf weniger als 1,5 Grad Celsius), Nutzungsart und Belegenheitsort der Immobilie unterschiedliche, bis zum Jahr 2050 stetig fallende Zielwerte für CO₂e-Emissionen vorsehen.

Diese Zielpfade lassen sich unterteilen in sog. Dekarbonisierungsziele, die primär auf die Reduktion von CO₂e-Emissionen abstellen, und sog. Energiesparziele, die der Messung des Endenergiebedarfes einer Immobilie dienen (Dekarbonisierungs- und Energiesparziele gemeinsam nachfolgend auch als „CRREM-Zielpfade“ bezeichnet). Die CRREM-Zielpfade verfolgen beide das übergeordnete Ziel der Herstellung von Vergleichbarkeit bzgl. der CO₂e-Emissionen einer Immobilie mit den definierten Grenzwerten.

Die CRREM-Zielpfade werden vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst, wobei das Klimaziel gleichbleibt, aber je nach Nutzung und Lage der Immobilie die für die einzelnen Jahre bis 2050 vorgesehen Zielwerte steigen oder fallen können. Dabei werden Einzelobjekte und Immobilienportfolios mit den entsprechend ermittelten Vergleichswerten der neu zu erwerbenden bzw. im Bestand gehaltenen Immobilien abgeglichen, um die CO₂e-Emissionen der Immobilienwirtschaft zukünftig zu reduzieren und die festgelegten Klimaziele der Europäischen Union in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Pariser Klimaabkommens zu erreichen. Im Ergebnis müssen die Werte mindestens den CRREM-Zielpfaden entsprechen, oder aber darunter liegen.

Ab dem Jahr 2030 müssen die Immobilien des Sondervermögens, die unter die Investitionsquote von 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens fallen, verbindlich auf dem jeweils relevanten CRREM-Zielpfad (<2,0 Grad-Ziel bis 2050) liegen, d.h. die Werte müssen mindestens dem jeweils relevanten Dekarbonisierungsziel und dem jeweils relevanten Energiesparziel entsprechen oder darunter liegen. Bis zum Jahr 2030 („CRREM-Übergangsphase“) erfolgt die Berichterstattung über die entsprechende Entwicklung der betroffenen Immobilien des Sondervermögens einmal pro Jahr, wobei die Zielvorgabe des Jahres 2030 noch nicht verpflichtend erreicht werden muss, vielmehr wird überprüft, welche Abweichung zwischen der Immobilie und dem im CRREM Tool ausgewiesenen Wert in CO₂e kg/m²/p.a. je Nutzungsklasse für das Jahr 2030 besteht. Während der CRREM-Übergangsphase dienen die Werte der CRREM-Zielpfade insofern im Rahmen des Ankaufs und der laufenden Bewirtschaftung

lediglich als Orientierung; ab 2030 sind die Vorgaben der CRREM-Zielpfade für die Immobilien des Sondervermögens, die unter die Investitionsquote von 60 % fallen, verpflichtend einzuhalten.

Daneben gilt im Falle der Überschreitung der jeweiligen CRREM-Zielpfade nach der CRREM-Übergangsphase (mithin ab dem Jahr 2030) durch einen „manage-to-CRREM“-Ansatz die Ausnahme, dass die CO₂e-Emissionen und/oder der Endenergiebedarf einer Immobilie, die unter die Investitionsquote fällt, innerhalb von fünf Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. Feststellung der Überschreitung, in Einklang mit den jeweiligen CRREM-Zielpfaden zu stehen haben. Sofern die Zielwerte mithin nicht erfüllt werden, kann dies nach-träglich durch Investitionsmaßnahmen korrigiert werden, um auf diese Weise (wieder) auf bzw. unter den entsprechenden CRREM-Zielpfad zu gelangen und somit dennoch das ökologische Ziel der Reduzierung von durch Immobilien verursachte Emissionen von CO₂-Äquivalenten zu erreichen. Hierfür muss eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt werden, die in der Ankaufskalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan der betroffenen Immobilie entsprechend zu berücksichtigen und deren Umsetzung jährlich zu überprüfen ist.

Sofern für die Ermittlung der Vergleichswerte erforderliche Daten nicht vorliegen und auch nicht beschafft werden können (etwa weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen. Dabei können auch Daten aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen oder geeignete Referenzwerte herangezogen werden. Sofern nichtsdestoweniger weiterhin keine adäquaten Daten beschafft werden können, erfolgt die Erhebung anhand von Annahmen sowie Schätzungen durch die Gesellschaft oder geeignete Vergleichswerte.

Sofern ein Rückgriff auf die CRREM-Zielpfade des CRREM-Tools nicht mehr möglich sein sollte, bspw. weil dieses seitens seiner Initiatoren nicht mehr zur Verfügung gestellt oder die Datengrundlage auf dem aktuellen Stand gehalten wird, wird die Gesellschaft unter Berücksichtigung der dann geltenden rechtlichen Anforderungen ein vergleichbares Tool zur Messung der Umsetzung der definierten ökologischen Merkmale heranziehen.

b) Verbesserung der ökologischen Merkmale

Im Falle des Erwerbs einer Immobilie sowie fortlaufend während der Halte-dauer wird die Gesellschaft aus der Prüfung der ökologischen Merkmale der unter die Investitionsquote fallenden Immobilien konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung ableiten und durchführen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Prüfungsergebnisse erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind.

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

c) Ausschlusskriterien

Bei der Immobilienauswahl berücksichtigt die Gesellschaft außerdem bestimmte Ausschlusskriterien auf Mieterebene. Sofern die Mieter in bestimmten kritischen Sektoren wie Rüstung (Unternehmen mit mehr als 10 % Umsatz aus der Herstellung und dem Vertrieb von Rüstungsgütern bzw. mehr als 0 % von sogenannten geächteten Waffen), Tabakproduktion (Unternehmen mit mehr als 5 % Umsatz aus der Produktion) oder Kohle (Unternehmen mit mehr als 30 % aus entsprechender Herstellung und

Vertrieb) tätig sind, wird eine Immobilie grundsätzlich nicht erworben. Auch die Hauptaktivität der Mieter in weiteren bestimmten Bereichen (bspw. im Bereich der Pornographie, Glückspiel oder Alkoholproduktion) würde dazu führen, dass eine Immobilie nicht erworben wird, sofern der jeweilige Mieter zu mehr als 20 % der Jahres-nettomieteinnahmen einer Immobilie beiträgt. Diese Ausschlusskriterien werden auch im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung von Immobilien bei Anschluss- bzw. Neuvermietungen zur Anwendung gebracht. Sofern sich Rahmenbedingungen und Marktstandards verändern, werden die Ausschlusskriterien ggf. ergänzt.

d) Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Die Gesellschaft unterliegt keiner gesetzlichen Pflicht, die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zu berücksichtigen, insbesondere ist eine solche nicht maßgeblich für die Einstufung des Sondervermögens als Finanzprodukt im Sinne des Art. 8 SFDR.

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens werden ökologische Merkmale berücksichtigt, sodass aus Sicht der Gesellschaft anhand der gewählten Merkmale bereits eine ambitionierte Förderung ökologischer Aspekte erfolgt. Die zusätzliche Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren ist daher zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erforderlich.

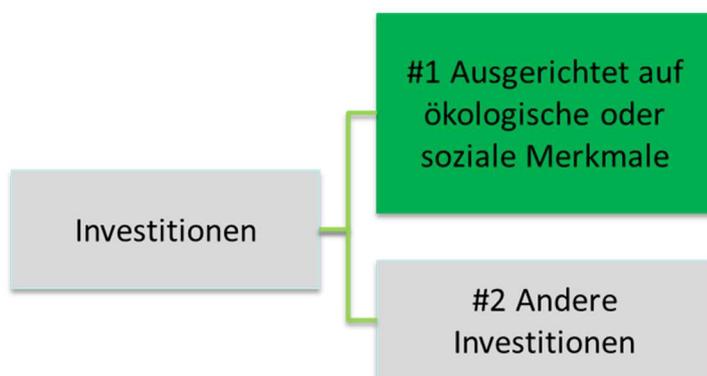
5. Aufteilung der Investitionen

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 erfüllen. 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.

Weiter dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten werden.



6. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Im Falle des Erwerbs einer Immobilie sowie fortlaufend während der Haltedauer überprüft die Gesellschaft regelmäßig alle Immobilien im Hinblick die Erfüllung der ökologischen Merkmale 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.

Derartige Maßnahmen können in baulichen Maßnahmen oder technischen Nachrüstungen bestehen und beispielsweise die Reduktion der CO₂-Emissionen umfassen, welche ggf. durch Konsultierung externer Dienstleister erfolgt. Sofern die Einhaltung der ökologischen Merkmale derart gefährdet ist dass sie nicht durch andere Maßnahmen beschränkt oder kompensiert werden kann, so 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.

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

7. Methoden

Die Bewertungen und Messungen der ökologischen Merkmale wird durch die Gesellschaft für jede Immobilie im Ankaufszeitpunkt und sodann jährlich durchgeführt, sodass auch die Quote der Immobilien, die die Voraussetzungen der ökologischen Merkmale erfüllen, jährlich neu ermittelt wird.

8. Datenquellen und -verarbeitung

Für die Prüfung der Einhaltung der ökologischen Merkmale zieht die Gesellschaft eine Vielzahl von Datenquellen heran. Die Gesellschaft arbeitet mit Dienstleistern zusammen, deren Aufgabe es ist, bestimmte, für die Umsetzung der Strategie erforderliche Informationen insbesondere bezüglich der relevanten ökologischen Merkmale bereitzustellen.

9. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Bei der (internen) Datenbeschaffung sowie der Auswahl der externen Anbieter geht die Gesellschaft mit der größtmöglichen Sorgfalt vor. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten der externen Anbieter wird jedoch keine Gewährleistung übernommen. Es kann insofern nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft die zur Umsetzung der Strategie erforderlichen Daten und Informationen nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht in der erforderlichen Datenqualität erhält.

Sofern für die Ermittlung der Vergleichswerte erforderliche Daten nicht vorliegen und auch nicht beschafft werden können (etwa weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen. Sofern nichtsdestoweniger weiterhin keine adäquaten Daten beschafft werden können, erfolgt die Erhebung anhand von Annahmen sowie Schätzungen durch die Gesellschaft oder geeignete Vergleichswerte

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft aufgrund einer Fehleinschätzung die ökologischen Merkmale zu Unrecht für eingehalten hält. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Gesellschaft unbeabsichtigt die definierten Anlagekriterien verletzt. Daneben besteht das Risiko, dass eine Immobilie im Laufe der Haltezeit die jeweils festgelegten Merkmale nicht mehr erfüllt oder dass

es zu Wertveränderungen von Immobilien kommt. Dies kann zur Folge haben, dass die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien zu veräußern. Aufgrund der vorstehenden Beschränkungen ist es der Gesellschaft ggf. nicht möglich, bestimmte Immobilien für Rechnung des Sondervermögens zu erwerben. Dadurch besteht insbesondere in einem Immobilienmarkt mit starkem Wettbewerb um verfügbare Immobilien das Risiko, dass die Investitionstätigkeit der Gesellschaft und damit das Wachstum des Sondervermögens erschwert oder verlangsamt werden.

10. 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 ökologische Merkmale sorgfältig untersucht.

11. Mitwirkungspolitik

Die Gesellschaft unterliegt nicht dem rechtlichen Anwendungsbereich des Artikel 3 g der Richtlinie 2007/36/EG, weshalb sie keine Mitwirkungsregelungen implementiert hat.