

## KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

### Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen (Informationen nach Art. 10 der Offenlegungsverordnung)

Die Catella Real Estate AG („Gesellschaft“) legt in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Immobilien-Sondervermögens „KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland“ („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 Artikel 8-Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in solche Objekte investiert werden, welche die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal i.S.v. Art. 8 SFDR erfüllen, wobei der Grad der Erfüllung dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals ermittelt wird. Zudem müssen die Objekte die für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 SFDR erfüllen. Jedes Immobilieninvestment des Sondervermögens wird dazu einer entsprechenden Prüfung unterzogen. Diese erfasst sowohl das Bestandsportfolio im Zeitpunkt der Einstufung nach Art. 8 SFDR als auch alle künftig zu erwerbenden Immobilien, die sodann einer initialen und einer laufenden Prüfung unterzogen werden.

Die Gesellschaft hat für die Verwaltung des Sondervermögens folgende ökologische bzw. soziale Merkmale festgelegt:

##### a) Ökologische Merkmale:

- Erkennung von Energieeinsparpotenzialen bei der Strom- und Wärmeversorgung,
- Einsparung von Energie durch bedarfsorientierte und energieeffiziente Gebäudeausstattung,
- Vermeidung von Wärmeenergieverlust im Sinne der Förderung energieeffizienter Gebäude,
- Effiziente, umweltschonende und CO<sub>2</sub>-arme Nutzung möglicher Energieträger und -quellen,
- Förderung energieeffizienter Heizungs-/Lüftungs-/Klimaanlagen sowie Einsatz natürlicher und umweltschonender Kälte-/Wärmemedien in diesen Anlagen,
- Gute Anbindung an den Personennah- und Fernverkehr und
- Verringerung der Emissionen von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten.

##### b) Soziales Merkmal:

- Förderung der Barrierefreiheit.

Darüber hinaus berücksichtigt die Gesellschaft im Rahmen der Investitionsentscheidungen für das Sondervermögen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Zudem

werden spezifische Ausschlusskriterien berücksichtigt, welche für das gesamte Immobilienportfolio gelten.

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 bzw. das soziale Merkmal sorgfältig untersucht. Im Falle des Erwerbs einer Immobilie sowie fortlaufend während der Haltedauer überprüft die 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.

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.

Bis zu 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal und/oder nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 SFDR nicht erfüllen. Diese Investitionen dienen der Verfolgung der übrigen Anlageziele des Sondervermögens. Weiter dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten werden.

## **2. Kein nachhaltiges Investitionsziel**

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische Merkmale sowie ein soziales Merkmal beworben, daneben wird auch ein Mindestanteil an nachhaltigen Investitionen angestrebt. Die Gesellschaft verfolgt das Ziel, die Emissionen sog. „CO<sub>2</sub>-Äquivalente“ für die für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien zu verringern. CO<sub>2</sub>-Äquivalente („CO<sub>2</sub>e“) im vorgenannten Sinne ist eine Maßeinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung unterschiedlicher Treibhausgase; neben dem wichtigsten von Menschen verursachten Treibhausgas Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) berücksichtigen CO<sub>2</sub>-Äquivalente auch weitere Treibhausgase wie beispielsweise Methan oder Lachgas.

Damit Investitionen, welche ökologische Merkmale und/oder das soziale Merkmale nach Maßgabe der vorstehend erläuterten Anlagestrategie berücksichtigen, in die vorgenannte Investitionsquote von 60 % fallen, müssen diese auch die Anforderungen an nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung erfüllen.

Das vorgenannte nachhaltige Ziel gilt als erfüllt, wenn die CO<sub>2</sub>e-Emissionen einer Immobilie, gemessen in CO<sub>2</sub>e kg/m<sup>2</sup>/p.a., d.h. den Emissionen von CO<sub>2</sub>e in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr, in Einklang mit den von CRREM veröffentlichten jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Zielpfaden zur systematischen Reduzierung von CO<sub>2</sub>e-Emissionen (<2°C Ziel bis 2050, „CRREM-Zielpfad“) stehen.

Für dieses Sondervermögen ist jeweils der landes- und nutzungsklassenspezifisch anwendbare Dekarbonisierungszielpfad relevant, der als Klimaziel die Begrenzung der globalen Erwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau bis zum Jahr 2050 auf weniger als 2 Grad Celsius verfolgt. Der Dekarbonisierungszielpfad verfolgt das übergeordnete Ziel der Herstellung von Vergleichbarkeit bzgl. der CO<sub>2</sub>e-Emissionen einer Immobilie mit den definierten Grenzwerten.

Ab dem Jahr 2030 müssen die Objekte des Sondervermögens, die unter die Investitionsquote von mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens fallen, verbindlich auf dem

jeweils relevanten CRREM-Zielpfad liegen, d.h. die Werte müssen mindestens dem jeweils relevanten Dekarbonisierungszielpfad entsprechen oder darunter liegen. Bis zum Jahr 2030 („CRREM-Übergangsphase“) erfolgt die Berichterstattung über die entsprechende Entwicklung der betroffenen Objekte 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 CO<sub>2</sub>e kg/m<sup>2</sup>/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 Objekte des Sondervermögens, die unter die Investitionsquote von mindestens 60 % fallen, verpflichtend einzuhalten.

Die Überschreitung der Zielwerte kann nachträglich durch Investitionsmaßnahmen korrigiert werden, um auf diese Weise (wieder) auf bzw. unter den entsprechenden CRREM-Zielpfad zu gelangen und so wieder in die Investitionsquote von mindestens 60 % fallen zu können. Sofern ab dem Jahr 2030 die Zielwerte der jeweiligen CRREM-Zielpfade überschritten werden, fällt das jeweilige Objekt aus der vorgenannten Investitionsquote. Werden Immobilien im Zustand der Bebauung oder zum Zweck der Bebauung erworben, werden bei dem Ankauf die Werte zugrunde gelegt, welche die Immobilie nach Fertigstellung der Bebauung voraussichtlich erreicht.

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.

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 des Ziels der Reduktion von Emissionen bzgl. CO<sub>2</sub>-Äquivalenten heranziehen.

### **3. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts**

Für die vorgenannten ökologischen Merkmale sowie für das vorgenannte soziale Merkmal hat die Gesellschaft die nachfolgenden Nachhaltigkeitsindikatoren zur Messung der Erreichung des jeweiligen ökologischen Merkmals und/oder des sozialen Merkmals gebildet, die im Scoring wie nachstehend dargestellt bepunktet werden:

#### **A. Ökologische Merkmale**

Die Gesellschaft verfolgt bei der Bemessung der einzelnen ökologischen Merkmale jeweils das nachstehende Konzept:

##### **a) Erkennung von Energieeinsparpotenzialen bei der Strom- und Wärmeversorgung**

Die Bewertung erfolgt anhand der Abfrage über das Vorhandensein separater und/oder intelligenter Wärmeverbrauchsmessung und Stromverbrauchsmessungen. Daneben wird abgefragt, ob Unterzähler für differenzierte Stromverbrauchsmessung vorhanden sind. Diese sind Voraussetzung zur Erkennung von Energieeinsparpotenzialen bei der Stromversorgung. Schließlich wird abgefragt, ob separate und/oder intelligente Wärmeverbrauchsmessung

durchgeführt werden kann, da es dieser zum Erkennen von Energieeinsparpotenzialen bei der Wärmeversorgung bedarf.

#### i. Vorhandensein separater und/oder intelligenter Wärmeverbrauchsmessung

**Smart Metering („Intelligenter Zähler“)** = Die Messung, Ermittlung und Steuerung von Wärmeverbräuchen mittels computergestützter und intelligenter Mess- und Steuerungssysteme. Smart Metering unterstützt dabei, Verbrauchsspitzen und Einsparpotenziale aufzudecken.

##### Punktwertung

0 = keine Wertung (nicht relevant)

1 = Kein Zähler installiert

2 = Zähler vorhanden, dieser ist allerdings kein „intelligenter“ Zähler

3 = Intelligente Zähler installiert (Smart Metering)

#### ii. Vorhandensein separater und/oder intelligenter Stromverbrauchsmessung

**Smart Metering („Intelligenter Zähler“)** = Die Messung, Ermittlung und Steuerung von Energie- und Stromverbräuchen mittels computergestützter und intelligenter Mess- und Steuerungssysteme. Smart Metering unterstützt dabei, Verbrauchsspitzen und Einsparpotenziale aufzudecken.

##### Punktwertung

0 = keine Wertung (nicht relevant)

1 = Kein Zähler installiert

2 = Zähler vorhanden, dieser ist allerdings kein intelligenter Zähler

3 = Intelligente Zähler installiert (Smart Metering)

#### iii. Vorhandensein differenzierter Stromverbrauchsmessung

**Differenzierte Stromverbrauchsmessung** bedeutet, dass mit Hilfe mehrerer Unterzähler an mehreren Stellen in der Immobilie der Stromverbrauch gemessen werden kann. Dadurch, dass man nicht auf den aggregierten Stromverbrauchswert eines Hauptzählers angewiesen ist, können mit Hilfe der differenzierten Stromverbrauchsmessung mögliche Hauptenergieverbraucher und Sparpotenziale identifiziert werden.

Mögliche Hauptenergieverbraucher mit Unterzähler sind dabei (Aufzählung nicht abschließend):

- Außenbeleuchtung
- Fluchtwegbeleuchtung
- Vertikale Förderanlagen (z.B. Rolltreppen, Aufzüge)
- Displayanzeigen/Lichtdesign
- Lüftungs- und Klimaanlage in Übergangsbereichen (z.B. Luftschleier, Drehtüren)

##### Punktwertung

0 = keine Wertung (nicht relevant)

1 = keine Verbrauchsstelle mit Unterzähler installiert

2 = ein bis zwei Verbrauchsstellen mit Unterzähler installiert

3 = mind. drei Verbrauchsstellen mit Unterzähler installiert

## b) Einsparung von Energie durch bedarfsorientierte und energieeffiziente Gebäudeausstattung

Die Bewertung erfolgt anhand der Abfrage ob und wenn ja, welche Art von energieoptimierten Lichtsystemen auf der Gemeinschaftsfläche bzw. in den Nutzungsbereichen vorhanden ist, da durch möglichst bedarfsorientierte Lichtsysteme Energie eingespart werden kann.

### i. Vorhandensein von und Art der energieoptimierten Lichtsysteme auf der Gemeinschaftsfläche

**Energieoptimierte Lichtsysteme** unterstützen Mieter und Nutzer bei einer bedarfsorientierten Lichtnutzung und vermeiden so ggf. unnötige Energieverbräuche. Folgende energieoptimierte Lichtsysteme können im Sinne von Maßnahmen auf Gemeinschaftsflächen installiert sein (Aufzählung nicht abschließend):

- Zeitschaltuhren und/oder Dämmerungssensoren vorhanden
- Bewegungsmelder installiert
- Tageslichtnutzung (z.B. Keller, Tiefgarage)
- Leuchtmittel (z.B. LEDs, Dioden)

#### Punktwertung

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = null oder eine Maßnahme
- 2 = zwei Maßnahmen
- 3 = mind. drei Maßnahmen

### ii. Vorhandensein von und Art der energieoptimierten Lichtsysteme in den Nutzungsbereichen

Energieoptimierte Lichtsysteme unterstützen Mieter und Nutzer bei einer bedarfsorientierten Lichtnutzung und vermeiden so ggf. unnötige Energieverbräuche. Folgende energieoptimierte Lichtsysteme können im Sinne von Maßnahmen in den Nutzungsbereichen installiert sein (Aufzählung nicht abschließend):

- Zeitschaltuhren und/oder Dämmerungssensoren vorhanden
- Bewegungsmelder installiert
- Tageslichtnutzung in allen Räumen
- Leuchtmittel (z.B. LEDs, Dioden)

#### Punktwertung

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = null oder eine Maßnahme
- 2 = zwei Maßnahmen
- 3 = mind. drei Maßnahmen

### iii. Einstufung der Energieeffizienz der Aufzüge und Fahrtreppen anhand von Klassifikationen

**Aufzugs-/Fahrtreppen-Klassifikationen** = z.B. durch Normen definierte Produktcharakteristika, Prüfverfahren, Sicherheitsanforderungen und Leistungseigenschaften für die Konstruktion und den Einbau von Aufzugsanlagen und Fahrtreppen.

#### Punktwertung

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Eine schlechtere Klassifikation als B oder eine vergleichbare Einstufung oder gar keine Klassifikation
- 2 = Klassifikation B oder eine vergleichbare Energieeffizienz
- 3 = Klassifikation besser als B oder vergleichbar bessere Energieeffizienz

### c) Vermeidung von Wärmeenergieverlust im Sinne der Förderung energieeffizienter Gebäude

Die Bewertung erfolgt anhand einer Einstufung des Wärmeenergieverlustes mit Hilfe von Wärmedurchgangskoeffizienten. Überdies wird abgefragt, ob in den Decken und/oder der Fassade Dämmung vorhanden ist und Wärme-/Kühlmittleitungen gedämmt werden. Ferner ist für die Bewertung relevant, ob Tests zur Wärmeverlustermittlung durchgeführt werden. Sofern letzteres der Fall ist, werden die Ergebnisse entsprechend ausgewertet. Dadurch soll ein möglicher Wärmeenergieverlust an den Immobilien vermieden werden.

#### i. Einstufung des Wärmeenergieverlusts der Fenster (Wärmedurchgangskoeffizienten)

Der **Wärmedurchgangskoeffizient** (U-Wert) beschreibt den jeweiligen Wärmeverlust eines ganzen Fensters oder einer ganzen Haus- oder Balkontür. Der Koeffizient spiegelt dabei die Wärmeleitung des Materials bei unterschiedlicher Temperaturlage wider und wird in Watt pro Quadratmeter und Kelvin angegeben. Je niedriger der Koeffizient des Fensters oder der Haus- oder Balkontür, desto geringer ist der Wärmeverlust im Winter und die Durchlässigkeit der Wärme im Sommer.

##### Punktewertung

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Wärmedurchgang: U-Wert über  $1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
- 2 = Wärmedurchgang: U-Wert  $0,8$  bis  $1,3 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$
- 3 = Wärmedurchgang: U-Wert unter  $0,8 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$

#### ii. Abfrage zu Vorhandensein von Deckendämmung

##### Punktewertung

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Keine Dämmung vorhanden
- 2 = Dachbodendämmung/Dämmung oberste bewohnte Geschosdecke oder Kellerdeckendämmung
- 3 = Dachbodendämmung/Dämmung oberste bewohnte Geschosdecke und Kellerdeckendämmung

#### iii. Durchführung von Tests zu Wärmeverlustermittlung durch die Gebäudehülle

Durch **Tests zu Wärmeverlustermittlung** lassen sich wärmedurchlässige Schwachstellen in der Gebäudehülle identifizieren und in Folge kann an den unzureichend luftdichten Stellen Maßnahmen zur Behebung der Leckage getroffen werden (z.B. verbesserte Dämmung).

##### Punktewertung

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Ein Test zur Ermittlung des Wärmeverlusts wurde nicht durchgeführt
- 2 = Ein Test zur Ermittlung des Wärmeverlusts wurde durchgeführt
- 3 = Ein Test zur Ermittlung des Wärmeverlusts wurde durchgeführt und Maßnahmen wurden ergriffen bzw. waren aufgrund der Testergebnisse nicht notwendig

#### iv. Vorhandensein von Fassadendämmung

##### Punktwertung

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Keine Dämmung vorhanden
- 2 = Teilflächendämmung
- 3 = Komplettdämmung oder Wanddicke über 30cm (bei Altbau)

#### v. Vorhandensein von Dämmung der Wärme-/Kühlmittleitungen

##### Punktwertung

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Keine/ kaum Dämmung (0 bis 49 % der Leitungen)
- 2 = Überwiegend Dämmung (50 bis 80 % der Leitungen)
- 3 = Großteil Dämmung (>80 % der Leitungen)

#### d) Effiziente, umweltschonende und CO<sub>2</sub>-arme Nutzung möglicher Energieträger und -quellen

Die Bewertung erfolgt anhand der Abfrage über die Art der Energieerzeugung für den Heiz- sowie Wasserbedarf. Überdies wird abgefragt, ob regenerative Energiequellen für den Heiz- sowie Wasserbedarf zur Energieerzeugung genutzt werden und - gegebenenfalls - in welchem Umfang.

##### i. Art der Energieerzeugung für den Heizbedarf

**Atmosphärischer Brenner** = Gasbrenner, der mit Gasbrennstoffen wie z.B. Erdgas, Biogas oder Flüssiggas betrieben werden kann.

**Brennwertgerät** = Bei einem Brennwertgerät handelt es sich um einen Heizkessel. Dieser holt Wärme aus Brennstoffen wie z.B. Öl heraus, indem er nicht nur die Wärmeenergie des Brennstoffes selbst, sondern auch die des im Abgas enthaltenen Wasserdampfes nutzt.

**BHKW** = Blockheizkraftwerk, eine zur Gewinnung elektrischer Energie und Wärme genutzte modular aufgebaute Anlage, die vorzugsweise am Ort des Wärmeverbrauchs betrieben wird. Dabei greift die Anlage auf das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung zurück.

##### Punktwertung

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Standardheizung mit atmosphärischem Brenner (nicht Brennwert)
- 2 = Brennwertgerät (Gewinn der Restenergie aus Abgas - daher mit Kondensatleitung)
- 3 = BHKW oder Fernwärme oder Passivhausbauweise (nur Restheizung)

##### ii. Art der Energieerzeugung für den Warmwasserbedarf

**Atmosphärischer Brenner** = Gasbrenner, der mit Gasbrennstoffen wie z.B. Erdgas, Biogas oder Flüssiggas betrieben werden kann.

**Brennwertgerät** = Bei einem Brennwertgerät handelt es sich um einen Heizkessel. Dieser holt Wärme aus Brennstoffen wie z.B. Öl heraus, indem er nicht nur die Wärmeenergie des Brennstoffes selbst, sondern auch die des im Abgas enthaltenen Wasserdampfes nutzt.

**BHKW** = Blockheizkraftwerk, eine zur Gewinnung elektrischer Energie und Wärme genutzte modular aufgebaute Anlage, die vorzugsweise am Ort des Wärmeverbrauchs betrieben wird. Dabei greift die Anlage auf das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung zurück.

#### **Punktewertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Standardheizung mit atmosphärischem Brenner (nicht Brennwert), dezentrale Elektrospeicher oder Elektrodurchlauferhitzer
- 2 = Brennwertgerät (Gewinnung der Restenergie aus Abgas - daher mit Kondensatleitung)
- 3 = BHKW oder Fernwärme

### **iii. Vorhandensein und Art von Wärmepumpen**

Eine **Wärmepumpe** nutzt thermische Energie aus der Umwelt und wandelt sie in Nutzwärme für ein beheizendes System um. Dazu wird die vorhandene Wärme, die z.B. in Wasser oder Boden enthalten ist, zunächst mit einem Wärmeübertrager (Kältemittel) vereinigt. Indem das Kältemittel diese Energie mit Hilfe des Verdichters auf ein höheres Temperaturniveau bringt und diese Energie über einen weiteren Wärmeübertrager läuft, kann diese Energie für ein Heizsystem oder die Warmwasserbereitung nutzbar gemacht werden.

#### **Punktewertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Keine Wärmepumpen installiert
- 2 = Keine effizienten Wärmepumpen installiert (z.B. Luft-Wasser-Pumpen)
- 3 = Effiziente Wärmepumpen installiert (z.B. Erdwärmepumpen, Wasser-Wasser-Pumpen)

### **iv. Nutzung der Energieerzeugung aus regenerativen Energiequellen und Umfang dieser für den Heizbedarf**

Zu den **regenerativen Energiequellen** gehören Wind, Wasser, Sonne, Biomasse und Geothermie.

**KWK** = Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Wärme-Kraft-Kopplung bezeichnet einen gemeinsamen thermodynamischen Prozess zur Gewinnung von mechanischer Energie und nutzbarer Wärme. Sie kann u.a. dazu genutzt werden die mechanische Energie unmittelbar in elektrischen Strom umzuwandeln.

#### **Punktewertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Kein Einsatz regenerativer Energien
- 2 = Teilweise Deckung des Bedarfs durch Biogas, Erdwärme, Sonne, Holzpellets, Holzhackschnitzel, KWK u.a. (bis <50 %)
- 3 = (Fast) komplette Deckung des Bedarfs durch Biogas, Erdwärme, Sonne, Holzpellets, Holzhackschnitzel KWK u.a. (ab 50 %)

### **v. Nutzung der Energieerzeugung aus regenerativen Energiequellen und Umfang dieser für den Warmwasserbedarf**

Zu den **regenerativen Energiequellen** zählen Wind, Wasser, Sonne, Biomasse und Geothermie.

**KWK** = Kraft-Wärme-Kopplung bzw. Wärme-Kraft-Kopplung bezeichnet einen gemeinsamen thermodynamischen Prozess zur Gewinnung von mechanischer Energie und nutzbarer Wärme. Sie kann u.a. dazu genutzt werden die mechanische Energie unmittelbar in elektrischen Strom umzuwandeln.

#### **Punktwertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Kein Einsatz regenerativer Energien
- 2 = Teilweise Deckung des Bedarfs durch Biogas, Erdwärme, Sonne, Holzpellets, Holzhackschnitzel, KWK u.a. (bis <50 %)
- 3 = (Fast) komplette Deckung des Bedarfs durch Biogas, Erdwärme, Sonne, Holzpellets, Holzhackschnitzel KWK u.a. (ab 50 %)

#### **vi. Verwendung von Ökostrom und Umfang dieser Verwendung auf den Gemeinschaftsflächen**

**Ökostrom** = elektrische Energie, die aus erneuerbaren Energiequellen hergestellt wird oder für deren Erzeugung der Anbieter CO<sub>2</sub>-Zertifikate erwirbt.

#### **Punktwertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Keine Verwendung von Ökostrom
- 2 = Verwendung von mind. 70 % Ökostrom auf den Gemeinschaftsflächen und/oder zum Betrieb von Wärmepumpen (Erdwärme, Solarthermie, Passivhäuser)
- 3 = Verwendung von mind. 70 % gelabeltem (d.h. zertifiziert nach einem gängigen Standard) Ökostrom auf den Gemeinschaftsflächen und/oder zum Betrieb von Wärmepumpen (Erdwärme, Solarthermie, Passivhäuser)

#### **e) Förderung energieeffizienter Heizungs-/Lüftungs-/Klimaanlagen sowie Einsatz natürlicher und umweltschonender Kälte-/Wärmemedien in diesen Anlagen**

Für die Bewertung wird ermittelt, ob Maßnahmen für eine energieoptimierte Nutzung von Lüftungs-, Kühl- und Heizsystemen erfolgen und wenn ja, welcher Art. Ferner erfolgt eine Abfrage, ob umweltschädliche Kältemittel eingesetzt werden oder gegebenenfalls eine Substitution erfolgt.

#### **i. Angabe des Wirkungsgrades der Heizungs-, Lüftungs- und/oder Klimaanlage (Energy Efficiency Ratio („EER“)/ Seasonal energy efficiency ratio („SEER“))**

**EER** und **SEER** sind Klassifizierungen für den Wirkungsgrad von Heizungs-/Lüftungs-/Klimaanlagen.

#### **Punktwertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Keine Angabe des Wirkungsgrads
- 2 = Angabe des Wirkungsgrads (EER)
- 3 = Angabe des Wirkungsgrads (SEER)

#### **ii. Einstufung der Heizungsanlage gemäß deren Alter**

#### **Punktwertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)

- 1 = >15 Jahre
- 2 = 6 bis 15 Jahre
- 3 = 0 bis 5 Jahre

### iii. Vorhandensein und Art der Lüftungsanlage

#### Punktwertung

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Keine Lüftungsanlage installiert
- 2 = Abluftanlage(n) installiert
- 3 = Zuluftanlage Wärmerückgewinnung installiert

### iv. Einstufung der Lüftungsanlage gemäß deren Alter

#### Punktwertung

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = >15 Jahre
- 2 = 6 bis 15 Jahre
- 3 = 0 bis 5 Jahre

### v. Einstufung der Klimaanlage gemäß deren Alter

#### Punktwertung

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = >15 Jahre
- 2 = 6 bis 15 Jahre
- 3 = 0 bis 5 Jahre

### vi. Vorhandensein und Art der Maßnahmen für eine energieoptimierte Nutzung von Kühl- und Heizsystemen

#### Punktwertung

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Keine Maßnahmen ergriffen
- 2 = Tag/Nacht-Temperaturregelung nicht differenziert nach Stockwerken
- 3 = Wochentags- bzw. betriebszeitenabhängige Regelung, differenziert nach Stockwerken

### vii. Einsatz und ggf. Substitution von umweltschädlichen Kälte- /Wärmemedien

#### Punktwertung

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Nein, es gibt keine Richtlinien, umweltschädliche Kälte- bzw. Wärmemedien zu ersetzen
- 2 = Ja, es gibt Richtlinien mit einem Zeitplan, umweltschädliche Kälte- bzw. Wärmemedien zu ersetzen
- 3 = Es werden keine umweltschädlichen Kälte- bzw. Wärmemedien eingesetzt (keine Klimaanlage oder nur Verwendung von z.B. Wasser, Ammoniak, CO<sub>2</sub>, Kohlenwasserstoffe oder Luft)

### f) Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr („ÖPNV“) und Fernverkehr

Die Bewertung erfolgt anhand des tatsächlich zu laufendem Fußweg vom weitest entfernten Hauseingang des zu bewertenden Gebäudes / Grundstücks zur nächst gelegenen Haltestelle sowie die dortige Taktung des Öffentlichen Personennahverkehrs („ÖPNV“).

#### **i. Verfügbarkeit und Taktung des ÖPNV**

##### **Punktwertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Keine Anbindung
- 2 = Anbindung an ÖPNV, mind. im 20-Minuten-Takt (Hauptverkehrszeiten)
- 3 = Anbindung an ÖPNV, mind. im 10-Minuten-Takt (Hauptverkehrszeiten)

#### **ii. Zeitliche Entfernung des ÖPNV**

##### **Punktwertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Bus/Bahn in über 15 Gehminuten erreichbar
- 2 = Bus/Bahn in 5 bis 15 Gehminuten erreichbar
- 3 = Bus/Bahn in unter 5 Gehminuten erreichbar

#### **iii. Zeitliche Entfernung zum Bahn-Fernverkehr**

##### **Punktwertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Bahnhof mit Fernverkehrsanschluss in über 30 Minuten per ÖPNV, fußläufig oder nur per Pkw erreichbar
- 2 = Bahnhof mit Fernverkehrsanschluss in 15 bis 30 Minuten per ÖPNV oder fußläufig erreichbar
- 3 = Bahnhof mit Fernverkehrsanschluss in unter 15 Minuten per ÖPNV oder fußläufig erreichbar

### **B. Soziales Merkmal**

Die Gesellschaft verfolgt bei der Bemessung des sozialen Merkmals das nachstehende Konzept:

#### **Förderung der Barrierefreiheit**

Die Bewertung erfolgt anhand der Abfrage, ob die zugänglichen Flächen der Immobilie barrierefrei zugänglich sind, d.h. so gebaut sind, dass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich sind.

#### **i. Vorhandensein barrierefreier Zugänge**

##### **Punktwertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Weniger als 60 % der Zugänge sind barrierefrei
- 2 = 60 bis 80 % der Zugänge sind barrierefrei
- 3 = Mehr als 80 % der Zugänge sind barrierefrei

#### **ii. Vorhandensein barrierefreier Aufzüge**

#### **Punktwertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Weniger als 60 % der Aufzüge sind barrierefrei
- 2 = 60 bis 80 % der Aufzüge sind barrierefrei
- 3 = Mehr als 80 % der Aufzüge sind barrierefrei

### **iii. Vorhandensein und Anzahl an Maßnahmen für eine barrierefreie horizontale Mobilität**

Die Möglichkeit, sich barrierefrei auf Stockwerken bzw. in Büros und Gebäuden bewegen zu können, ist für Menschen mit motorischen oder sensorischen Einschränkungen notwendig. Eine barrierefreie horizontale Mobilität kann u.a. durch folgende Kriterien erreicht werden (Aufzählung nicht abschließend):

- Aufzugsplattformen und Rampen zur Überwindung von Höhenunterschieden und Schwellen im selben Stockwerk
- Flurbreite mind. 1,50 m
- Türbreite mind. 0,90 m
- Rollstuhlgeeignetes Stockwerk ohne Hindernisse
- Automatisch öffnende Türen bzw. Schalter zum Öffnen der Türen
- Geländer wo nötig
- Türschließer mit kontrolliertem Schließablauf

#### **Punktwertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = null bis drei Kriterien erfüllt
- 2 = vier bis fünf Kriterien erfüllt
- 3 = mind. sechs Kriterien erfüllt

### **iv. Vorhandensein und Anzahl von Parkplätzen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen**

#### **Punktwertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Weniger als 1 % der Parkplätze oder weniger als 2 Stellplätze sind barrierefrei
- 2 = 1 % der Parkplätze oder 2 Stellplätze sind barrierefrei
- 3 = Mehr als 1 % sind barrierefrei

### **v. Vorhandensein und Anzahl von barrierefreien Haltestellen**

#### **Punktwertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Unter 40 % der nächstgelegenen Haltestellen sind barrierefrei
- 2 = 40 bis 65 % der nächstgelegenen Haltestellen sind barrierefrei
- 3 = Über 65 % der nächstgelegenen Haltestellen sind barrierefrei

### **vi. Vorhandensein und Ausgestaltung eines barrierefreien Brandschutzkonzepts**

#### **Punktwertung**

- 0 = keine Wertung (nicht relevant)
- 1 = Es gibt kein gesondertes barrierefreies Brandschutzkonzept
- 2 = Es gibt ein gesondertes Brandschutzkonzept für nicht-mobilitätseingeschränkte Menschen mit Behinderung

3 = Es gibt ein gesondertes Brandschutzkonzept für nicht-mobilitätseingeschränkte Menschen mit Behinderung und Menschen mit Mobilitätseinschränkung

#### 4. Anlagestrategie

Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für das Sondervermögen werden ökologische Merkmale sowie ein soziales Merkmal im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR sowie nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen berücksichtigt. Daneben werden nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 SFDR angestrebt. Das vorliegende Sondervermögen qualifiziert sich auf Grund der Anlagestrategie, die ausdrücklich ökologische Merkmale sowie ein soziales Merkmal und eine Mindestanteil nachhaltige Investitionen berücksichtigt, 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 solche Objekte investiert werden, welche die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal i.S.v. Art. 8 SFDR und die für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 SFDR erfüllen.

Die vorgenannte Investitionsquote von mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens ist als Anlagegrundsatz bzw. -grenze in den Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens festgeschrieben.

Den ökologischen Merkmalen sowie dem sozialen Merkmal wurden jeweils ein bzw. zwei verschiedene messbare Nachhaltigkeitsindikatoren zugeordnet und anhand eines sog. Scorings bewertet. Das Gesamtergebnis setzt sich dabei aus einer Bewertung der einzelnen Merkmale zusammen, die in jeweils für sich gewichteten Kriteriensätzen zusammengefasst sind.

Die Bewertung der einzelnen Kriterien erfolgt je nach Erfüllungsgrad im Rahmen einer Stufensystematik:

„0“ wird grundsätzlich vergeben, wenn ein Kriterium für die Bewertung einer konkreten Immobilie nicht relevant ist

„1“ = schlechteste Wertung

„2“ = mittlere Wertung

„3“ = optimale Wertung

Anhand einer jeweiligen Gewichtung der einzelnen Kriteriensätze für das einzelne Merkmal wird anschließend die Gesamtpunktzahl für dieses Merkmal gebildet. Die entsprechende Gesamtpunktzahl für das jeweilige Merkmal kann zwischen 0 und 3 liegen.

Die verschiedenen ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal werden in einem nächsten Schritt zusätzlich gemäß einer entsprechenden Gewichtung (siehe Angaben in den Tabellen in dem Abschnitt „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“) von 0 – 3 bewertet. Die Gesamtgewichtung aus vergebenen Punkten im Rahmen der Bewertung und dem jeweils anzuwendenden Faktor ist der nachfolgenden Tabelle als Prozentangabe zu entnehmen. Als Gesamtwert einer jeden Immobilie wird anhand der vorstehend erläuterten Berechnung ein Gesamtwert ermittelt, wobei der beste Maximalwert bei 3 liegt. Damit

ein Objekt die Voraussetzungen für das Scoring erfüllt, muss der Gesamtwert mindestens 2,0 Punkte betragen.

Werden Immobilien im Zustand der Bebauung oder zum Zweck der Bebauung erworben, wird bei dem Ankauf das Scoring zugrunde gelegt, welche die Immobilie nach Fertigstellung der Bebauung voraussichtlich erreicht.

#### i. Scoring ökologische Merkmale

Jedes ökologische Merkmal ist mit einem Punktwert versehen, wodurch die entsprechenden Merkmale überprüft werden. Darüber hinaus erfolgt eine Gewichtung in Prozent hinsichtlich der Gesamtheit aller ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals.

Ökologische Merkmale	maximal erzielbare Punktzahl	Gewichtung in Prozent	Bewertungskriterium
Erkennung von Energieeinsparpotenzialen bei der Strom- und Wärmeversorgung	3 Punkte	8 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandensein separater und/oder intelligenter Wärmeverbrauchsmessung</li> <li>• Vorhandensein separater und/oder intelligenter Stromverbrauchsmessung</li> <li>• Vorhandensein differenzierter Stromverbrauchsmessung</li> </ul>
Einsparung von Energie durch bedarfsorientierte und energieeffiziente Gebäudeausstattung	3 Punkte	20 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandensein von und Art der energieoptimierten Lichtsysteme auf der Gemeinschaftsfläche</li> <li>• Vorhandensein von und Art der energieoptimierten Lichtsysteme in den Nutzungsbereichen</li> <li>• Einstufung der Energieeffizienz der Aufzüge und Fahrtreppen anhand von Klassifikationen</li> </ul>
Vermeidung von Wärmeenergieverlust im Sinne	3 Punkte	12 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einstufung des Wärmeenergieverlusts der Fenster</li> </ul>

der Förderung energieeffizienter Gebäude			<p>(Wärmedurchgangskoeffizienten)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandensein von Deckendämmung</li> <li>• Durchführung von Tests zu Wärmeverlustermittlung durch die Gebäudehülle</li> <li>• Vorhandensein von Fassadendämmung</li> <li>• Vorhandensein von Dämmung der Wärme-/Kühlmittleitungen</li> </ul>
Effiziente, umweltschonende und CO <sub>2</sub> -arme Nutzung möglicher Energieträger und -quellen	3 Punkte	15 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Art der Energieerzeugung für den Heizbedarf</li> <li>• Art der Energieerzeugung für den Warmwasserbedarf</li> <li>• Vorhandensein und Art von Wärmepumpen</li> <li>• Nutzung der Energieerzeugung aus regenerativen Energiequellen und Umfang dieser für den Heizbedarf</li> <li>• Nutzung der Energieerzeugung aus regenerativen Energiequellen und Umfang dieser für den Warmwasserbedarf</li> <li>• Verwendung von Ökostrom und Umfang dieser Verwendung auf den Gemeinschaftsflächen</li> </ul>
Förderung energieeffizienter Heizungs-/Lüftungs-/Klimaanlagen sowie Einsatz natürlicher und umweltschonender Kälte-/Wärmemedien	3 Punkte	12 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Angabe des Wirkungsgrades der Heizungs-, Lüftungs- und/oder Klimaanlage (Energy Efficiency Ratio („EER“) / Seasonal energy efficiency ratio („SEER“))</li> </ul>

in diesen Anlagen			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einstufung der Heizungsanlage gemäß deren Alter</li> <li>• Vorhandensein und Art der Lüftungsanlage</li> <li>• Einstufung der Lüftungsanlage gemäß deren Alter</li> <li>• Einstufung der Klimaanlage gemäß deren Alter</li> <li>• Vorhandensein und Art der Maßnahmen für eine energieoptimierte Nutzung von Kühl- und Heizsystemen</li> <li>• Einsatz und ggf. Substitution von umweltschädlichen Kälte- /Wärmemedien</li> </ul>
Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr („ÖPNV“) und Fernverkehr	3 Punkte	21 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verfügbarkeit und Taktung des ÖPNV</li> <li>• Zeitliche Entfernung des ÖPNV</li> <li>• Zeitliche Entfernung zum Bahn-Fernverkehr</li> </ul>
<b>Ökologische Merkmale (gesamt)</b>		<b>88 %</b>	

Das ökologische Merkmal „Verringerung der Emissionen von CO2-Äquivalenten“ ist nicht innerhalb des ESG-Scorings enthalten, vielmehr stellt es ein Umweltziel dar, welches als nachhaltige Investition im Sinne des Art. 2 Nr. 17 SFDR zu qualifizieren ist. Weitere Ausführungen hierzu sind unter Abschnitt „Welches sind die Ziele der nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?“ dieses Anhangs zu finden.

## ii. Scoring soziales Merkmal

Das soziale Merkmal ist mit einem Punktwert versehen, wodurch das Merkmal überprüft wird. Darüber hinaus erfolgt eine Gewichtung in Prozent hinsichtlich der Gesamtheit aller ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals.

Soziales Merkmal	Maximal erzielbare Punktzahl	Gewichtung in Prozent	Bewertungskriterium
------------------	------------------------------	-----------------------	---------------------

Förderung der Barrierefreiheit	3 Punkte	12 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorhandensein barrierefreier Zugänge</li> <li>• Vorhandensein barrierefreier Aufzüge</li> <li>• Vorhandensein und Anzahl an Maßnahmen für eine barrierefreie horizontale Mobilität</li> <li>• Vorhandensein und Anzahl von Parkplätzen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen</li> <li>• Vorhandensein und Anzahl von barrierefreien Haltestellen</li> <li>• Vorhandensein und Ausgestaltung eines barrierefreien Brandschutzkonzepts</li> </ul>
<b>Soziales Merkmal (gesamt)</b>		<b>12 %</b>	

Darüber hinaus berücksichtigt die Gesellschaft im Rahmen der Investitionsentscheidungen für das Sondervermögen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, d.h. Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Nachhaltigkeitsfaktoren werden inhaltlich durch sog. Nachhaltigkeitsindikatoren ausgestaltet. Die Gesellschaft zieht für die Berücksichtigung der PAI auf Ebene des Sondervermögens die nachfolgenden qualitativen und quantitativen Nachhaltigkeitsindikatoren heran. Anhand dieser Indikatoren bewertet und überwacht die Gesellschaft in der bei Ankauf neuer Objekte durchzuführenden Prüfung, z.B. im Rahmen einer ESG-Prüfung, sowie im Rahmen regelmäßig durchzuführender Überprüfungen der Bestandsobjekte etwaige nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, um diesen vorzubeugen, diese zu mindern bzw. auszuschließen.

Die Gesellschaft berücksichtigt die in der PAI-Richtlinie aufgeführten Methoden zur Ermittlung und Berücksichtigung der PAI auch auf Produktebene des Sondervermögens, wobei sie folgende Indikatoren heranzieht:

- i. Fossile Brennstoffe
- ii. Energieineffizienz

- iii. Energieintensität
- iv. Abfall

#### **i. Fossile Brennstoffe**

Bei dem Indikator „fossile Brennstoffe“ ermittelt die Gesellschaft den Anteil der Investitionen des Sondervermögens in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Erfasst werden die vorstehenden Tätigkeiten, wenn sie dem Verbrauch der fossilen Brennstoffe durch Dritte außerhalb der Immobilie dienen, z.B. Tankstellen oder Öllagerstätten von Kfz-Werkstätten.

Nicht erfasst sind dagegen Fälle des reinen Eigenbedarfs bezogen auf die jeweilige Immobilie, z.B. der Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung des Gebäudes mit Wärme oder die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z.B. Ölheizung, Vorrat für Notstromaggregat).

Abzustellen ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie. Nicht berücksichtigt werden die Sektoren, in denen die einzelnen (gewerblichen) Mieter tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas-Unternehmen), soweit hierdurch nicht fossile Brennstoffe in der Immobilie selbst gelagert, bearbeitet etc. werden.

Zur Bewertung dieser Kategorie ermittelt die Gesellschaft anhand der Objektunterlagen auf Flächenbasis den Anteil der Investitionen in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben.

#### **ii. Energieineffizienz**

Bei dem Indikator „Energieeffizienz“ betrachtet die Gesellschaft den Anteil der Investments in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert für das Sondervermögen in energieineffiziente Immobilien.

Unter energieineffiziente Immobilien fallen solche Immobilien, die – sofern vor dem 31.12.2020 errichtet – einen Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse von „C“ oder schlechter aufweisen bzw. – sofern nach dem 31.12.2020 errichtet – deren Primärenergiebedarf nicht den Vorgaben an ein Niedrigstenergiegebäude genügt. Maßgeblich sind insoweit jeweils die aktuell geltenden nationalen gesetzlichen Vorgaben.

Zur Bewertung dieses Indikators sind insbesondere bei Wohnobjekten die Energieausweise der jeweiligen Objekte heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien. Insbesondere bei Bestandsimmobilien sind aktuelle Energieausweise derzeit jedoch nicht vollständig verfügbar. Die Gesellschaft bemüht sich, die Datengrundlage zu aktualisieren und zu vervollständigen, um belastbare Angaben zu diesem Indikator machen zu können. Sofern nichtsdestoweniger keine adäquaten Angaben beschafft werden können, erfolgt die Bewertung anhand von Annahmen sowie Schätzungen durch die Gesellschaft oder geeignete Vergleichswerte.

Bei Gewerbeobjekten bzw. gewerblich genutzten Flächen wird ebenfalls auf die Energieeffizienzklasse gemäß der Energieausweise bzw. auf den Primärenergiebedarf abgestellt.

#### **iii. Energieintensität**

Im Rahmen der „Energieintensität“ wird Energieverbrauch der durch die Gesellschaft verwalteten Immobilien in kWh pro Quadratmeter betrachtet.

Die Gesellschaft erfasst den Energieverbrauch (in kWh/m<sup>2</sup>), die sich aus dem tatsächlichen Energiebezug der für das Sondervermögen verwalteten Immobilien im Verhältnis zu erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben ergeben.

#### iv. Abfall

Bei dem Indikator „Abfall“ wird der Anteil der Investition in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde, betrachtet.

Die Gesellschaft erfasst hierzu die Verkehrswerte der für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien, die nicht mit Anlagen zur Mülltrennung ausgestattet und nicht von einem Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitungsvertrag umfasst sind (Angabe in %).

Im Rahmen eines portfolioübergreifenden Abfallmanagements kann festgestellt werden, in welchen Objekten keine Mülltrennung erfolgt.

### 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 für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal i.S.v. Art. 8 SFDR und die für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 SFDR erfüllen. Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Damit Investitionen, welche ökologische Merkmale und/oder das soziale Merkmale nach Maßgabe der vorstehend erläuterten Anlagestrategie berücksichtigen, in die vorgenannte Investitionsquote von 60 % fallen, müssen diese auch die Anforderungen an nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 SFDR erfüllen.

Darüber hinaus sind grundsätzlich Investitionen für das Sondervermögen zulässig, welche nur die Anforderungen an die ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal erfüllen. Für diese ist nach der Anlagestrategie des Sondervermögens jedoch keine Mindestquote vorgesehen. Bis zu 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal und/oder nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 SFDR nicht 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 des sozialen Merkmals 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen umfassen, welche ggf. durch Konsultierung externer Dienstleister erfolgt. Sofern die Einhaltung der ökologischen Merkmale bzw. des sozialen Merkmals 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 bzw. das soziale Merkmal 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 und des sozialen Merkmals wird durch die Gesellschaft für jede Immobilie im Ankaufszeitpunkt und sodann jährlich durchgeführt, sodass auch die Quote der Immobilien, die die Voraussetzungen des ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals erfüllen, jährlich neu ermittelt wird.

Die Bewertung und Messung erfolgt für alle neu zu erwerbenden und im Bestand gehaltenen Immobilien anhand des CRREM-Zielpfads. Der CRREM-Zielpfad verfolgt das übergeordnete Ziel der Herstellung von Vergleichbarkeit bzgl. der CO<sub>2e</sub>-Emissionen einer Immobilie mit den definierten Grenzwerten.

Der CRREM-Zielpfad wird 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 CO<sub>2e</sub>-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 dem CRREM-Zielpfad entsprechen, oder aber darunter liegen.

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 den CRREM-Zielpfad 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 sowie des sozialen Merkmals heranziehen.

## **8. Datenquellen und -verarbeitung**

Für die Prüfung der Einhaltung der ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals, des Mindestanteils nachhaltiger Investitionen sowie möglicher nachteiliger Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren 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 und sozialen 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 und das soziale Merkmal 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. Entsprechendes gilt für Bewertung der PAI.

## **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 ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal 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.