

Anhang zum Verkaufsprospekt

Vorvertragliche Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten

Eine nachhaltige Investition ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die EU-Taxonomie ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten enthält. Diese Verordnung umfasst kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.



Name des Produkts:
KCD-Catella Nachhaltigkeit
IMMOBILIEN Deutschland

Unternehmenskennung (LEI-Code):
529900KQUARQWUK9PY40

Ökologische und / oder soziale Merkmale

Werden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?

☒ ☒ ☐ Ja

☒ ☐ ☒ Nein

- ☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: __%
 - ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
 - ☐ in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

- ☐ Es wird damit ein Mindestanteil an **nachhaltigen Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: __%

- ☒ Es werden damit **ökologische/ soziale Merkmale** beworben und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt werden, enthält es einen Mindestanteil von 50 % an nachhaltigen Investitionen
 - ☐ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
 - ☒ mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind
 - ☐ mit einem sozialen Ziel
- ☐ Es werden damit ökologische/ soziale Merkmale beworben, aber **keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**

Welche ökologischen und/oder sozialen Merkmale werden mit diesem Finanzprodukt beworben?

Das vorliegende Sondervermögen qualifiziert sich als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungsverordnung. Die Gesellschaft hat sich im Rahmen der Anlagestrategie für das Sondervermögen verpflichtet, dass mindestens 80 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in solche Immobilien investiert wird, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal erfüllen, wobei der Grad der Erfüllung dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals ermittelt wird.

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

Mit Nachhaltigkeitsindikatoren wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

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 CO₂-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 CO₂-Äquivalenten“.

Soziales Merkmal:

- „Förderung der Barrierefreiheit“.

Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?

Die in dem vorstehenden Abschnitt aufgeführten ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal sind jeweils anhand verschiedener Nachhaltigkeitsindikatoren ausgestaltet. Die Gesellschaft ermittelt den Grad der Erfüllung der einzelnen Nachhaltigkeitsindikatoren anhand eines von der Gesellschaft entwickelten punktebasierten Scorings („Scoring“). Das Scoring der Gesellschaft sowie die Gewichtung der einzelnen Merkmale und der Merkmale untereinander wird unter dem Abschnitt „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“ dieses Anhangs näher erläutert.

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:

1. 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.

Punktewertung

- 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.

Punktewertung

- 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)

Punktewertung

- 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)

Punktewertung

- 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)

Punktewertung

- 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.

Punktewertung

- 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-/Kühlmittelleitungen 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 W/(m²·K)
- 2 = Wärmedurchgang: U-Wert 0,8 bis 1,3 W/(m²·K)
- 3 = Wärmedurchgang: U-Wert unter 0,8 W/(m²·K)

ii. Abfrage zu Vorhandensein von Deckendämmung

Punktewertung

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

Punktewertung

- 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

Punktewertung

- 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 CO₂-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.

Punktewertung

- 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 Elektropeicher 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.

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 %)

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 CO₂-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, CO₂, Kohlenwasserstoffe oder Luft)

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

Die Bewertung erfolgt anhand des tatsächlich zu laufenden Fußwegs vom weitest entfernten Hauseingang des zu bewertenden Gebäudes/Grundstücks zur nächstgelegenen 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

Punktewertung

- 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

2. 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

Punktewertung

- 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

Punktewertung

- 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

Punktewertung

- 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

Punktewertung

- 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

Punktewertung

- 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

Punktewertung

- 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

☞ 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?

Die Gesellschaft ist bestrebt, die Emissionen sog. „CO₂-Äquivalente“ für die für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien zu verringern. CO₂-Äquivalente („CO₂e“) im vorgenannten Sinne ist eine Maßeinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung unterschiedlicher Treibhausgase; neben dem wichtigsten von Menschen verursachten Treibhausgas Kohlendioxid (CO₂) berücksichtigen CO₂-Äquivalente auch weitere Treibhausgase wie beispielsweise Methan oder Lachgas.

Daher hat sich die Gesellschaft im Rahmen der Art. 8-Anlagestrategie für das Sondervermögen verpflichtet, dass mindestens 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in solche Immobilien investiert werden, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen zur Verfolgung des ökologischen Ziels nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung, der Verringerung von CO₂e-Emissionen, erfüllen. Dieses ökologische Ziel umfasst folglich 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. Das vorgenannte nachhaltige Ziel gilt als erfüllt, wenn die CO₂e-Emissionen einer Immobilie, gemessen in CO₂e kg/m²/p.a., d.h. den Emissionen von CO₂e in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr, in Einklang mit den von „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Zielpfaden zur systematischen Reduzierung von CO₂e-Emissionen („**CRREM-Zielpfad**“) stehen.

Die jährliche Bewertung und Messung erfolgen dabei auf Basis der für die einzelnen Jahre bis 2050 vorgesehenen Zielwerte. Der CRREM-Zielpfad wird 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 vorgesehen Zielwerte steigen oder fallen. Der jeweils aktuelle CRREM-Zielpfad kann im Internet unter www.crrem.eu abgerufen werden.

Sofern für die Ermittlung der Treibhausgasemissionswerte („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).

Die Gesellschaft behält sich das Recht vor, unter bestimmten Voraussetzungen zukünftig ein anderes, vergleichbares Instrument zur Messung der Zielerreichung hinsichtlich der Reduktion von CO₂e-Emissionen heranzuziehen. Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn die Nutzung der jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Zielpfade des CRREM-Tools nicht mehr möglich ist. Gründe hierfür könnten sein, dass das CRREM-Tool von seinen Initiatoren nicht mehr bereitgestellt wird oder die Anforderungen zur Einhaltung des Tools sich im Laufe der Zeit als so herausfordernd erwiesen haben, dass eine Vielzahl von Objekten im Allgemeinen die Vorgaben nicht mehr erfüllen kann, was zu erheblichen negativen Auswirkungen auf die gesamte Immobilienbranche führen würde. In solchen Fällen soll es aus Gründen der Zukunftsfähigkeit möglich sein, auf alternative Instrumente zurückzugreifen.

Bei den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen handelt es sich um die bedeutendsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in den Bereichen Umwelt, Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung.

Ferner wird die Gesellschaft im Falle von nutzerseitigen atypischen Energieverbräuchen und daraus resultierenden CO₂-Emissionen, die nicht durch die Immobilie, sondern den spezifischen Geschäftsbetrieb des Nutzers bedingt werden (z.B. bei Betrieb von professionellen Backöfen in Einzelhandelsflächen, Fitnessstudio, Schwimmbäder) 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.

Ab dem Jahr 2030 müssen die Objekte des Sondervermögens, die unter die Investitionsquote von mindestens 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens fallen, verbindlich auf dem jeweils relevanten CRREM-Zielpfad liegen, d.h. die Werte müssen mindestens dem jeweils relevanten Dekarbonisierungzielpfad entsprechen oder darunter liegen. Bis einschließlich des Jahres 2029 („**CRREM-Übergangsphase**“) erfolgt die Berichterstattung über die entsprechende Entwicklung der betroffenen Objekte des Sondervermögens einmal pro Jahr, wobei die Zielvorgabe des CRREM-Tools für das Jahr 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 des CRREM-Zielpfades insofern im Rahmen des Ankaufs und der laufenden Bewirtschaftung lediglich als Orientierung; ab 2030 sind die Vorgaben des CRREM-Zielpfades für die Objekte des Sondervermögens, die unter die Investitionsquote von mindestens 50 % 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 50 % fallen zu können. Sofern ab dem Jahr 2030 die Zielwerte des jeweiligen CRREM-Zielpfades 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.

Umweltziele im Sinne der Taxonomie-Verordnung werden nach der Anlagestrategie des Sondervermögens nicht angestrebt.

Inwiefern haben die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt werden sollen, ökologisch oder sozial nachhaltigen Anlagezielen nicht erheblich geschadet?

Die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen zur Verfolgung des ökologischen Ziels nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung, der Verringerung von CO₂-Emissionen, sind nur dann erfüllt, wenn die Gesellschaft im Rahmen der Immobilieninvestition den Grundsatz der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen berücksichtigt.

– Wie wurden die Indikatoren für nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Sondervermögens bei ihren Investitionsentscheidungen die unter Abschnitt „Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhal-

tigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dieses Anhangs dargestellten Nachhaltigkeitsindikatoren dahingehend, dass diese und die diesen Nachhaltigkeitsindikatoren zugrundeliegenden Ziele in Bezug auf Nachhaltigkeitsaspekte (z.B. Umweltziele) durch die Verfolgung des für dieses Sondervermögen angestrebten ökologischen Ziels nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Damit wird sichergestellt, dass etwaige Beeinträchtigungen der in Abschnitt „Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?“ dieses Anhangs dargestellten Nachhaltigkeitsindikatoren der Einstufung einer Investition als nachhaltig im Sinne von Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung nicht entgegenstehen. Die Gesellschaft prüft in diesem Zusammenhang sowohl im Rahmen des Ankaufs als auch während der laufenden Bestandsüberprüfungen, ob wesentliche Beeinträchtigungen der Nachhaltigkeitsindikatoren und der damit verbundenen Ziele vorliegen. Liegt eine wesentliche Beeinträchtigung vor, sind die Voraussetzungen an nachhaltige Investitionen nach Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung nicht erfüllt; eine entsprechende Immobilie könnte dann nicht der relevanten 50 %-Investitionsquote zugerechnet werden.

- *Wie stehen die nachhaltigen Investitionen mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen und den Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte in Einklang? Nähere Angaben:*

Die Gesellschaft beachtet bei nachhaltigen Investitionen die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen und die Leitprinzipien der Vereinten Nationen für Wirtschaft und Menschenrechte. Die vorbezeichneten Grundsätze werden sowohl auf Ebene der Gesellschaft als auch im Rahmen der Beauftragung Dritter mit der Verwaltung der jeweiligen Immobilie beachtet.

Die Catella AB, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach schwedischem Recht (Aktiebolag – kurz: „AB“), die mittelbare Mehrheitsaktionärin der Gesellschaft ist, hat die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren (Principles for Responsible Investment, kurz: „UN PRI“) unterzeichnet und die Gesellschaft übt ihre Investitionstätigkeiten für das Sondervermögen im Einklang mit den Vorgaben der UN PRI aus. Die UN PRI und die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen leiten sich von gemeinsamen Werten ab.

Es wird angestrebt, künftig bei Verträgen mit Dritten zur Verwaltung der jeweiligen Immobilie die Einhaltung der vorgenannten Grundsätze vertraglich fest zu schreiben und deren Einhaltung regelmäßig während der gesamten Vertragslaufzeit zu überprüfen.

In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische EU-Kriterien beigefügt.

Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.

Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.



Zum aktuellen Zeitpunkt werden zwar nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung angestrebt, aber keine Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie, sodass der vorgenannte Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ nach der EU-Taxonomie für Investitionen für das Sondervermögen nicht anwendbar ist.

Werden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?

☒ Ja

☐ Nein

Die Gesellschaft hat sich daneben verpflichtet, bei der Verwaltung des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren („PAI“) zu berücksichtigen. Unter „**Nachhaltigkeitsfaktoren**“ sind Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung, zu verstehen. 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.

Weitergehende Informationen hinsichtlich der PAI sind im Rahmen der Jahresberichterstattung des Sondervermögens verfügbar.

Zudem wird für weitergehende Informationen zum Umgang mit den PAI auf die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Informationen zum Umgang der Gesellschaft mit nachteiligen Auswirkungen auf die hier relevanten Nachhaltigkeitsfaktoren verwiesen. Die Gesellschaft berücksichtigt die in der PAI-Richtlinie aufgeführten Methoden zur Ermittlung und Berücksichtigung der PAI auch auf Produktebene des Sondervermögens.

Die Gesellschaft zieht auf Ebene des Sondervermögens die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren heran:

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.

Energieeffizienz

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.

Energieintensität

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

Die Gesellschaft erfasst den Energieverbrauch (in GWh/m²), die sich aus dem tatsächlichen Energiebezug der für das Sondervermögen verwalteten Immobilien im Verhältnis zu erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben ergeben.

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.

Die Anlagestrategie dient als Richtschnur für Investitionsentscheidungen, wobei bestimmte Kriterien wie beispielsweise Investitionsziele oder Risikotoleranz berücksichtigt werden.



Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?

Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 80 % 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 der Offenlegungsverordnung berücksichtigen. Daneben sieht die Anlagestrategie des Sondervermögens vor, dass fortlaufend mindestens 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens die für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung erfüllen (jeweils eine „**Investitionsquote**“ und gemeinsam die „**Investitionsquoten**“). Darüber hinaus berücksichtigt die Gesellschaft im Rahmen der Investitionsentscheidungen für das Sondervermögen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

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

Zuletzt werden spezifische Ausschlusskriterien berücksichtigt, welche für das gesamte Immobilienportfolio gelten. Im Hinblick auf Anlagen in Unternehmen richten sich diese Ausschlüsse nach den Paris-abgestimmten EU-Referenzwerten in der jeweils geltenden Fassung (Ausschlusskriterien nach Art. 12 Abs. 1 der delegierten VO (EU) 2020/1818).

1. Berücksichtigung ökologischer Merkmale und des sozialen Merkmals

Die ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal sowie die zur Bewertung herangezogenen Nachhaltigkeitsindikatoren wurden bereits in den voranstehenden Abschnitten erläutert.

a) Scoring

Das Gesamtergebnis setzt sich 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 bis 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 %	• Vorhandensein separater und/oder intelligenter Wärmeverbrauchsrechnung • Vorhandensein separater und/oder intelligenter Stromverbrauchsrechnung • Vorhandensein differenzierter Stromverbrauchsrechnung
Einsparung von Energie durch bedarfsorientierte und energieeffiziente Gebäudeausstattung	3 Punkte	20 %	• Vorhandensein von und Art der energieoptimierten Lichtsysteme auf der Gemeinschaftsfläche • Vorhandensein von und Art der energieoptimierten Lichtsysteme in den Nutzungsbereichen • Einstufung der Energieeffizienz der Aufzüge und Fahrtreppen anhand von Klassifikationen
Vermeidung von Wärmeenergieverlust im Sinne der Förderung energieeffizienter Gebäude	3 Punkte	12 %	• Einstufung des Wärmeenergieverlusts der Fenster (Wärmedurchgangskoeffizienten) • Vorhandensein von Deckendämmung • Durchführung von Tests zu Wärmeenergieverlustermittlung durch die Gebäudehülle • Vorhandensein von Fassadendämmung • Vorhandensein von Dämmung der Wärme-/Kühlmittelleitungen
Effiziente, umweltschonende und CO ₂ -arme Nutzung möglicher Energieträger und -quellen	3 Punkte	15 %	• Art der Energieerzeugung für den Heizbedarf • Art der Energieerzeugung für den Warmwasserbedarf • Vorhandensein und Art von Wärmepumpen • Nutzung der Energieerzeugung aus regenerativen Energiequellen und Umfang dieser für den Heizbedarf • Nutzung der Energieerzeugung aus regenerativen Energiequellen und Umfang dieser für den Warmwasserbedarf • Verwendung von Ökostrom und Umfang dieser Verwendung auf den Gemeinschaftsflächen

Ökologische Merkmale	Maximal erzielbare Punktzahl	Gewichtung in Prozent	Bewertungskriterium
Förderung energieeffizienter Heizungs-/Lüftungs-/Klimaanlagen sowie Einsatz natürlicher und umweltschonender Kälte-/Wärmemedien in diesen Anlagen	3 Punkte	12 %	• Angabe des Wirkungsgrades der Heizungs-, Lüftungs- und/oder Klimaanlage (Energy Efficiency Ratio („EER“) / Seasonal Energy Efficiency Ratio („SEER“)) • Einstufung der Heizungsanlage gemäß deren Alter • Vorhandensein und Art der Lüftungsanlage • Einstufung der Lüftungsanlage gemäß deren Alter • Einstufung der Klimaanlage gemäß deren Alter • Vorhandensein und Art der Maßnahmen für eine energie-optimierte Nutzung von Kühl- und Heizsystemen • Einsatz und ggf. Substitution von umweltschädlichen Kälte-/Wärmemedien
Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr („ÖPNV“) und Fernverkehr	3 Punkte	21 %	• Verfügbarkeit und Taktung des ÖPNV • Zeitliche Entfernung des ÖPNV • Zeitliche Entfernung zum Bahn-Fernverkehr
Ökologische Merkmale (gesamt)		88 %	

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 der Offenlegungsverordnung 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 %	• Vorhandensein barrierefreier Zugänge • Vorhandensein barrierefreier Aufzüge • Vorhandensein und Anzahl an Maßnahmen für eine barrierefreie horizontale Mobilität • Vorhandensein und Anzahl von Parkplätzen für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen • Vorhandensein und Anzahl von barrierefreien Haltestellen • Vorhandensein und Ausgestaltung eines barrierefreien Brandschutzkonzepts
Soziales Merkmal (gesamt)		12 %	

2. Nachhaltige Investitionen

Die Voraussetzungen an nachhaltige Investitionen wurden vorstehend unter dem 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?“ bereits erläutert, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

3. Manage-to-Green-Strategie

Objekte, welche zum Ankaufszeitpunkt nicht den erforderlichen Wert in Bezug auf die vorstehend erläuterten ökologischen Merkmale bzw. das soziale Merkmal erreichen (im Rahmen des festgelegten „Scorings“) und/oder nicht die Voraussetzungen zur Verfolgung des ökologisch nachhaltigen Ziels erfüllen, können dennoch in die entsprechenden Investitionsquoten von mindestens 50 % bzw. mindestens 80 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens einbezogen werden. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass zum Ankaufszeitpunkt ein konkreter Maßnahmenplan entwickelt wurde. Dieser Plan muss vorsehen, dass das jeweilige Objekt innerhalb von 5 Jahren ab dem nächsten Jahresende nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten derart aufgewertet wird, dass es nach Ablauf des vorgenannten Zeitraums die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale bzw. das soziale Merkmal und/oder die nachhaltigen Investitionen nach der Anlagestrategie erfüllt („**Manage-to-Green-Strategie**“). Der Maßnahmenplan wird im Rahmen der Ankaufsprüfung von der Gesellschaft individuell erstellt und enthält verbindliche Schritte zur Durchführung von Maßnahmen, die in der Ankaufskalkulation entsprechend zu berücksichtigen sind und dazu führen, dass die vorgenannten Voraussetzungen erfüllt werden. Erfolgt die Maßnahmendurchführung (gleich aus welchen Gründen) nicht innerhalb des vorgegebenen Zeitrahmens oder werden trotz Umsetzung der Maßnahmen die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal und/oder zur Verfolgung des ökologischen Ziels für das Sondervermögen nicht erreicht, fällt das Objekt automatisch aus den entsprechenden Investitionsquoten von mindestens 50 % bzw. mindestens 80 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens.

4. PAI

Die Gesellschaft berücksichtigt daneben bei der Verwaltung des Sondervermögens 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.

5. Ausschlusskriterien

Grundsätzlich dürfen für das Sondervermögen keine Investitionen in Unternehmen erfolgen, die nach den Paris-abgestimmten EU-Referenzwerten in der jeweils geltenden Fassung (Ausschlusskriterien nach Art. 12 Abs. 1 der delegierten VO (EU) 2020/1818) ausgeschlossen sind.

Darüber hinaus hat die Gesellschaft auf Mieter- und Nutzungsebene feste Ausschlusskriterien formuliert, welche für sämtliche Immobilieninvestitionen für das Sondervermögen gelten, unabhängig davon, ob sie unter die vorbeschriebenen Investitionsquoten fallen.

Bei der Immobilienauswahl berücksichtigt die Gesellschaft bestimmte Ausschlusskriterien auf Mieterebene. Sofern die Mieter Unternehmen sind, die

- a) an Aktivitäten im Zusammenhang mit umstrittenen Waffen beteiligt sind,
- b) am Anbau und der Produktion von Tabak beteiligt sind,
- c) nach Kenntnis der Gesellschaft gegen die Grundsätze der Initiative „Global Compact“ der Vereinten Nationen (UNGC) oder die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen verstoßen,
- d) 1 % oder mehr ihrer Einnahmen mit der Exploration, dem Abbau, der Förderung, dem Vertrieb oder der Veredelung von Stein- und Braunkohle erzielen,
- e) 10 % oder mehr ihrer Einnahmen mit der Exploration, der Förderung, dem Vertrieb oder der Veredelung von Erdöl erzielen,
- f) 50 % oder mehr ihrer Einnahmen mit der Exploration, der Förderung, der Herstellung oder dem Vertrieb von gasförmigen Brennstoffen erzielen,
- g) 50 % oder mehr ihrer Einnahmen mit der Stromerzeugung mit einer THG-Emissionsintensität von mehr als 100 g CO₂ e/kWh erzielen, oder
- h) überdies in bestimmten kritischen Sektoren wie Rüstung, Militär, Kernkraft, Pornographie, Glücksspiel, Tabak oder Kohle tätig sind,

wird eine Immobilie grundsätzlich nicht erworben. Eine Ausnahme hiervon ist möglich, wenn beispielsweise die Tätigkeit des Mieters in dem kritischen Sektor bei einer Gesamtbetrachtung nur eine untergeordnete Rolle spielt oder aber der Mieter zwar einer Unternehmensgruppe mit Tätigkeiten im kritischen Sektor angehört, der Mieter aber Nachhaltigkeitsaspekten in besonderer Weise Rechnung trägt. Diese Ausschlusskriterien werden auch im Rahmen der laufenden Bewirtschaftung von Immobilien und hier insbesondere bei Anschluss- bzw. Neuvermietungen zur Anwendung gebracht.

Worin bestehen die verbindlichen Elemente der Anlagestrategie, die für die Auswahl der Investitionen zur Erfüllung der beworbenen ökologischen oder sozialen Ziele verwendet werden?

Die vorgenannten Investitionsquoten von mindestens 80 % für die Berücksichtigung der ökologischen Merkmale und/oder des sozialen Merkmals sowie von mindestens 50 % für die Erfüllung des nachhaltigen Ziels bezogen auf den Gesamtwert aller Immobilien des Sondervermögens sind als Anlagegrundsätze bzw. -grenzen in den Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens festgeschrieben.

Weiter werden die Investitionen für das Sondervermögen im Rahmen des Ankaufs sowie während der laufenden Bewirtschaftung anhand der unter den Abschnitten „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“, „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?“ und „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“ Kriterien und Methoden geprüft. Nur wenn die in den vorgenannten Abschnitten erläuterten Voraussetzungen vorliegen, wird eine Immobilie in die Investitionsquote einberechnet.

Die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung umfassen solide Managementstrukturen, die Beziehungen zu den Arbeitnehmern, die Vergütung von Mitarbeitern sowie die Einhaltung der Steuervorschriften.



Die Vermögensallokation gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.

Wie werden die Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird, bewertet?

Dieser Abschnitt ist für Investitionen für das Sondervermögen nicht relevant, da gemäß der Anlagestrategie des Sondervermögens unmittelbar oder mittelbar in Immobilien investiert wird. Investitionen in Unternehmen sind von der Anlagestrategie des Sondervermögens nicht umfasst, insbesondere sind auch Immobilien-Gesellschaften keine Unternehmen in diesem Sinne.

Welche Vermögensallokation ist für dieses Finanzprodukt geplant?

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 80 % 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 der Offenlegungsverordnung berücksichtigen. Daneben werden mindestens 50 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert, welche die für das Sondervermögen festgelegten Voraussetzungen für nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung erfüllen (#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.

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 20 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche weder die Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und/oder das soziale Merkmal nicht erfüllen. Wiederum bis zu 50 % dieser Investitionen können in solche Immobilien investiert werden, welche die Voraussetzungen an nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 SFDR nicht erfüllen. Diese Investitionen dienen der Verfolgung der übrigen Anlageziele des Sondervermögens.

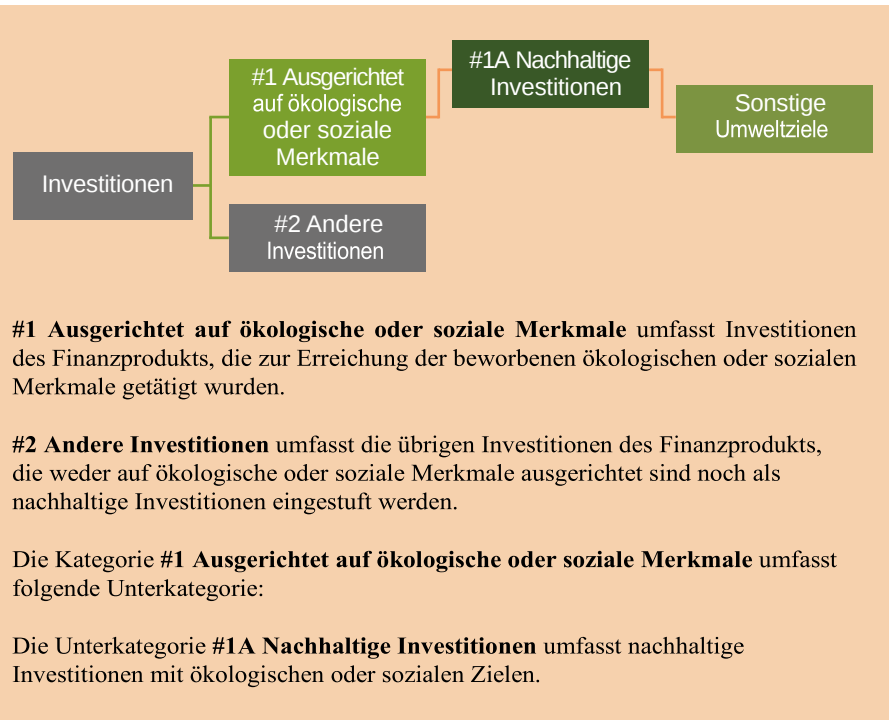
Weiter dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten werden (#2 Andere Investitionen), diese dienen Liquiditätszwecken. Für das Sondervermögen dürfen hierbei die in § 4 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen i.V.m. § 6 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen aufgeführten Liquiditätsanlagen gehalten werden.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- Umsatzerlöse, die den Anteil der Einnahmen aus umweltfreundlichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln
- Investitionsausgaben (CapEx), die die umweltfreundlichen Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen, z.B. für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft
- Betriebsausgaben (OpEx), die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln



Mit Blick auf die EU-Taxonomiekonformität umfassen die Kriterien für fossiles Gas die Begrenzung der Emissionen und die Umstellung auf erneuerbare Energie oder CO₂-arme Kraftstoffe bis Ende 2035. Die Kriterien für Kernenergie beinhalten umfassende Sicherheits- und Abfallentsorgungsvorschriften.



In welchem Mindestmaß sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Für das Sondervermögen werden zwar ökologische Merkmale und/oder ein soziales Merkmal sowie nachhaltige Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung berücksichtigt, jedoch keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie. Demnach besteht ein Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel nach der EU-Taxonomie 0 %.

Wird mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/ oder Kernenergie¹ investiert?

- ☐ Ja
- ☐ In fossiles Gas ☐ In Kernenergie
- ☒ Nein

¹ Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/ oder Kernenergie sind nur dann EU-taxonomiekonform, wenn sie zur Eindämmung des Klimawandels („Klimaschutz“) beitragen und kein Ziel der EU-Taxonomie erheblich beeinträchtigen – siehe Erläuterungen am linken Rand. Die vollständigen Kriterien für EU-taxonomiekonforme Wirtschaftstätigkeiten im Bereich fossiles Gas und Kernenergie sind in der Delegierten Verordnung (EU) 2022/1214 der Kommission festgelegt.

Ermöglichende Tätigkeiten wirken unmittelbar ermöglichend darauf hin, dass andere Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zu den Umweltzielen leisten.

Übergangstätigkeiten sind Tätigkeiten, für die es noch keine CO₂-armen Alternativen gibt und die unter anderem Treibhausgasemissionswerte aufweisen, die den besten Leistungen entsprechen.



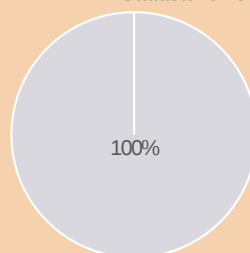
sind nachhaltige

Investitionen mit einem Umweltziel, die die Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der EU-Taxonomie nicht berücksichtigen.



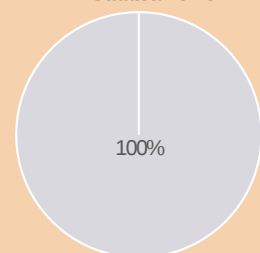
Die beiden nachstehenden Grafiken zeigen den Mindestprozentsatz der EU-taxonomekonformen Investitionen in grüner Farbe. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen* gibt, zeigt die erste Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen, während die zweite Grafik die Taxonomiekonformität nur in Bezug auf die Investitionen des Finanzprodukts zeigt, die keine Staatsanleihen umfassen.

1. Taxonomiekonformität der Investitionen einschließlich Staatsanleihen*



- Taxonomiekonform: Fossiles Gas
- Taxonomiekonform: Kernenergie
- Taxonomiekonform (ohne fossiles Gas und Kernenergie)
- Nicht taxonomiekonform

2. Taxonomiekonformität der Investitionen ohne Staatsanleihen*



- Taxonomiekonform: Fossiles Gas
 - Taxonomiekonform: Kernenergie
 - Taxonomiekonform (ohne fossiles Gas und Kernenergie)
 - Nicht taxonomiekonform
- Diese Grafik gibt 100% der Gesamtinvestition wieder.

* Für die Zwecke dieser Grafiken umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht kein Mindestmaß hinsichtlich der Investitionen in Staatsanleihen vor, sodass die vorstehenden Grafiken identisch sind.

Wie hoch ist der Mindestanteil der Investitionen in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten?

Für das Sondervermögen werden keine nachhaltigen Investitionen im Sinne der EU-Taxonomie angestrebt. Ein Mindestanteil an Übergangsaktivitäten und ermöglichenden Tätigkeiten im Sinne der EU-Taxonomie wird daher ebenfalls nicht angestrebt und beträgt demnach 0%.

Wie hoch ist der Mindestanteil nachhaltiger Investitionen mit einem Umweltziel, die nicht mit der EU-Taxonomie konform sind?

Der Mindestanteil von nachhaltigen Investitionen in das ökologische Ziel „Reduktion von CO₂e-Emissionen“ im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung für das Sondervermögen beträgt 50 % aller Immobilien des Sondervermögens. Bei dem vorgenannten ökologischen Ziel handelt es sich um ein ökologisch nachhaltiges Ziel im Sinne des Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung, nicht jedoch im Sinne der EU-Taxonomie.



Welche Investitionen fallen unter „#2 Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wird mit ihnen verfolgt und gibt es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?

Bis zu 20 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche weder die Voraussetzungen an ökologische und/oder soziale Merkmale noch an nachhaltige Investitionen i.S.v. Art. 2 Nr. 17 Offenlegungsverordnung erfüllen (#2 Andere Investitionen).

Diese dienen zur Erfüllung der nach der Anlagestrategie des Sondervermögens verfolgten Ziele. Für nähere Informationen zur Anlagestrategie und den Anlagezielen des Sondervermögens wird auf den Hauptteil des Verkaufsprospekts verwiesen. Die Gesellschaft berücksichtigt auch für diese Investitionen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Nachhaltigkeitsfaktoren auf Investitionsentscheidungen.

Bei der Immobilienauswahl berücksichtigt die Gesellschaft bestimmte Ausschlusskriterien auf Mieterebene. Die Ausschlusskriterien sind unter dem Abschnitt „Welche Anlagestrategie wird mit diesem Finanzprodukt verfolgt?“ näher dargestellt.

Weiter dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen zu Liquiditätszwecken gehalten werden (#2 Andere Investitionen). Für das Sondervermögen dürfen hierbei die in § 4 Abs. 1 der Besonderen Anlagebedingungen i.V.m. § 6 Abs. 2 der Allgemeinen Anlagebedingungen aufgeführten Liquiditätsanlagen gehalten werden. Für Liquiditätsanlagen gilt kein ökologischer bzw. sozialer Mindestschutz. Die Ausschlusskriterien auf Mieterebene beziehen sich nur auf Investitionen in Immobilien, nicht jedoch auf Liquiditätsanlagen.

Derivate werden für das Sondervermögen nur zu Absicherungszwecken erworben. Es ist daher nicht zu erwarten, dass der Einsatz von Derivaten das nach der Anlagestrategie geförderte ökologische Merkmal beeinträchtigt.



Wo kann ich im Internet weitere produktspezifische Informationen finden?

Weitere produktspezifische Informationen sind abrufbar unter:

www.catella.com/de/deutschland/immobilienfonds-deutschland/immobilienfonds/unsere-produkte/publikumsfonds/KCD-I