

München, 08. März 2021

Angaben zum Umgang mit Nachhaltigkeit im Rahmen der EU-Offenlegungsverordnung (Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor):

Für das Sondervermögen „Sarasin Sustainable Properties – European Cities“ berücksichtigt die Catella Real Estate AG ökologische und soziale Merkmale im Sinne des Artikel 8 Verordnung (EU) 2019/2088 (Offenlegungsverordnung). In diesem Kontext werden Immobilien für das Sondervermögen mit Hilfe eines systematischen Nachhaltigkeitsansatzes sowohl beim Ankauf ausgewählt als auch unter Berücksichtigung von ökologischen und sozialen Merkmalen bewirtschaftet. Die Bank J. Safra Sarasin AG ist von der Catella Real Estate AG mit der Beratung in Nachhaltigkeitsfragen (Nachhaltigkeitsanalyst) für dieses Sondervermögen beauftragt.

Jedes potenzielle Immobilieninvestment des Sondervermögens wird einer initialen und einer laufenden Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen, die den Nachhaltigkeitsstandards nach ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekten der Bank J. Safra Sarasin AG genügen müssen.

In einer ersten Stufe werden ökologische, soziale und ökonomische Kriterien durch die Auswahl der Metropolen und geografischen Regionen berücksichtigt. Das Länderrating und das Metropolenrating verfolgen einen Best-in-Class-Ansatz, um die Nachhaltigkeitsbewertung von Ländern und Städten in Europa zu definieren. In einer zweiten Stufe erfolgt die Bewertung einer Immobilie mittels der nachfolgend beschriebenen Nachhaltigkeitsprüfung. Die Bewertung erfolgt ganzheitlich und gewährleistet die Integration der Nachhaltigkeit im gesamten Lebenszyklus der Immobilie.

Im Rahmen der initialen Nachhaltigkeitsprüfung wird sowohl das Vorliegen etwaiger Ausschlusskriterien geprüft als auch die ökologischen, sozialen und ökonomischen Aspekte des potentiellen Ankaufsobjekts sowie relevante Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt. Ausschlusskriterien für einen Ankauf wären beispielsweise existierende Mietverträge mit Unternehmen, deren Hauptaktivität in einem der folgenden Bereiche liegt, d. h. Unternehmen

- die Kernkraftwerke besitzen oder betreiben oder die in der Kernkraftbranche wichtige kernenergiespezifische Produkte oder Dienstleistungen anbieten,
- die in hohem Masse in der Kohlebranche aktiv sind,
- die Organismen für die landwirtschaftliche Nutzung genetisch verändern oder das Klonen von Menschen und sonstige Manipulationen der menschlichen Keimbahn vornehmen,
- die zivile Feuerwaffen, konventionelle Waffen (Systeme und wesentliche Komponenten), Waffenunterstützungssysteme und -dienstleistungen (z. B. Waffenkontrollsysteme, Zielerfassungssysteme etc.) herstellen,
- die Tabakprodukte herstellen,
- die im Bereich Glücksspiel, Pornographie und Prostitution tätig sind,
- die Tierversuche durchführen,
- die an schwerwiegenden Verstößen gegen die Menschenrechte beteiligt sind.

Die weitere Bewertung erfolgt dann unterteilt nach den Nachhaltigkeitsbereichen (i) Gesellschaft, (ii) Wirtschaft und (iii) Umwelt. Diesen drei Bereichen sind jeweils zwei Themen zugeordnet, die wiederum in drei Kriterien unterteilt sind. Die Kriterien sind jeweils mit vergleichbaren und messbaren Indikatoren unterlegt. Zusätzlich können Bonuskriterien in die Bewertung des jeweiligen Themas einfließen, sofern die Bonuskriterien eine positive Wirkung haben.

(i) Nachhaltigkeitsbereich Gesellschaft

Dem Nachhaltigkeitsbereich Gesellschaft sind die Themen „Zugänglichkeit“ und „Wohlbefinden“ zugeordnet. Bei dem Thema „Zugänglichkeit“ wird im Wesentlichen die lokale Gemeinschaft, der effiziente Transport und der Zugang zu öffentlichen Räumen bewertet, während bei dem Thema „Wohlbefinden“ der Fokus auf Diversität und Gleichberechtigung, Nutzung und Flexibilität, Komfort und Gesundheit liegt.

(ii) Nachhaltigkeitsbereich Wirtschaft

Die Themen „Zukunftspotential“ und „Lebenszykluskosten“ werden im Nachhaltigkeitsbereich Wirtschaft beleuchtet. Für die Bewertung des Themas „Zukunftspotential“ werden die Kriterien resiliente Infrastruktur sowie demographische Entwicklung und ökonomische Entwicklung beurteilt. Die Vermietungssituation und die eigentlichen Lebenszykluskosten fließen in die Bewertung des Themas „Lebenszykluskosten“ mit ein.

(iii) Nachhaltigkeitsbereich Umwelt

In dem Nachhaltigkeitsbereich Umwelt wird das Thema „Klima und Energie“ anhand der Kriterien Energieeffizienz, erneuerbare Energie und Treibhausgasemissionen sowie das Thema „Natur“ anhand der Kriterien verantwortungsvoller Betrieb, Biodiversität, Wasser und Abfall bewertet. Die Bewertung erfolgt mit einem Benotungssystem von 1 bis 5, wobei 1 der schlechteste Wert und 5 der beste Wert ist. Die Bereiche, Themen und Kriterien fließen gleichwertig in die Bewertung ein, wobei Themen und Kriterien jeweils mit einer Note von mindestens 2,5 bewertet sein müssen. Nur wenn diese Bewertung jeweils erreicht wird, erstellt der Nachhaltigkeitsanalyst eine entsprechende Nachhaltigkeitsbescheinigung für die Immobilie. Die Catella Real Estate AG erwirbt ein Objekt grundsätzlich nur, wenn die Anforderungen für eine solche Nachhaltigkeitsbescheinigung erfüllt sind. Ausnahmen von diesem Grundsatz können nur gemacht werden, wenn die jeweiligen Bewertungen zum Zeitpunkt des Erwerbs zwar nicht erreicht werden, aber erwartet wird, dass die Bewertungen durch geplante und eingepreiste Sanierungen nach Erwerb der Immobilie erreicht werden.

Während der Bestandsphase werden die einzelnen Immobilien alle drei Jahre (bei einer Renovierung der Immobilie oder bei sonstigen großen Änderungen auch außerhalb dieses Turnus) einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen. Im Rahmen der laufenden Immobilienverwaltung und dem technischen Unterhalt werden hierbei auch Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt. Diese regelmäßige Nachhaltigkeitsprüfung erfolgt ebenfalls mittels der oben beschriebenen Bewertungsmethode. Für die Bewertung des gesamten Immobilienportfolios werden dabei die Noten der einzelnen Immobilien aggregiert und anhand deren Verkehrswertes gewichtet. Liegenschaften, deren Sanierung, Abbruch oder Verkauf vorgesehen ist, werden bei der Berechnung ausgenommen. Das Gesamtportfolio muss mindestens eine Note von 3,25 erreichen und die Themen und Kriterien weiterhin mindestens eine Note von 2,5. Sollte die Bewertung diese

München, 08. März 2021

Noten nicht erreichen, stimmen sich der Nachhaltigkeitsanalyst und die Catella Real Estate AG über mögliche Verbesserungsmaßnahmen ab und setzen diese um, sofern sie realisierbar und sinnvoll sind.

Die Nachhaltigkeitsaspekte und Verbesserungsmaßnahmen, die im Rahmen der Immobilienverwaltung und bei dem technischen Unterhalt der Immobilie berücksichtigt werden, berücksichtigen ebenfalls die verschiedenen Nachhaltigkeitsbereiche. Zum einen achtet die Gesellschaft u. a. bei der Mieterauswahl für Wohnimmobilien auf eine gute Durchmischung, damit keine einseitig belegten Häuser oder Quartiere entstehen. Bei der Mieterauswahl für Gewerbemietler wendet sie die Ausschlusskriterien bezüglich der Hauptaktivität der Unternehmen an, die bereits beim Immobilienankauf Anwendung finden. Des Weiteren wird mit Blick auf das Ziel 13 der von den Vereinten Nationen veröffentlichten Ziele für nachhaltige Entwicklung („SDG“) u. a. auch angestrebt, den Energiebedarf der Immobilien zu reduzieren. Zu diesem Zweck wird der Energieverbrauch des Immobilienportfolios jährlich erfasst und zumindest für Gemeinschaftsflächen sollte Strom nach Möglichkeit aus erneuerbaren Quellen stammen und deren Beleuchtung auf LED-Beleuchtung umgestellt werden (Maßnahmen in Bezug auf SDG 7). Zur Schonung der natürlichen Ressourcen sollen mit Blick auf SDG 6, SDG 11 und SDG 15 beispielsweise zumindest für die Gemeinschaftsflächen Wassersparsysteme eingebaut und ein Abfallmanagement eingeführt werden. Zudem sollen u.a. Grünanlagen angelegt und Grauwasserrecycling eingeführt werden. Darüber hinaus soll mit Blick auf das SDG 10 der barrierefreie Zugang zu und innerhalb der Immobilie nach Möglichkeit ausgebaut werden und unter Berücksichtigung des SDG 12 soll der Anteil an zertifizierten Immobilien auf Portfolioebene, bspw. im Rahmen von Sanierungen, möglichst erhöht werden.

Als Informationsbasis werden bei der Nachhaltigkeitsanalyse eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen einbezogen. Dazu zählen exemplarisch:

- Grundstücksbezogene behördliche Unterlagen (u.a. Auszüge aus dem Grundbuch, dem Liegenschaftskataster und dem Baulastenverzeichnis)
- Grundstücksbezogene Verträge (u.a. Vereinbarungen mit Nachbarn, städtebauliche Verträge und Erbbaurechtsverträge)
- Gebäudebezogene behördliche Unterlagen (u.a. Unterlagen zu Baugenehmigungsverfahren, behördlichen Abnahmen und Brandschauen)
- Baupläne, Baubeschreibung, Unterlagen zu Flächen und Stellplätzen
- Verträge zur Bauausführung, Projektsteuerung und zum Projektcontrolling
- Verträge und sonstige Unterlagen zu Miet- und Pachtverhältnissen
- Gebäudebezogene Dienstleistungsverträge
- Gebäudebezogene technische Unterlagen (Protokolle zu Wartungen und Revisionen)
- Etwaig vorhandene technische Gutachten
- Informationen zu Versicherungen und objektgebundenen Steuern/ Abgaben
- Ergebnisberichte technischer Experten nach Objektbesichtigungen
- Technische Due Diligence Berichte
- Marktanalyse Berichte von lokalen Experten
- Energiezertifikaten
- Statistische Daten und technische Berichte der EU
- Energieabrechnungen & lokale Daten betreffend Energiemix



München, 08. März 2021

Durch dieses Vorgehen kann die Catella Real Estate AG gemeinsam mit der Bank J. Safra Sarasin ihren Anlegern mit dem „Sarasin Sustainable Properties – European Cities“ eine Fonds mit systematischen Nachhaltigkeitsansatz bieten und einen positiven ökologischen, sozialen und ökonomischen Beitrag leisten.