

Catella Real Estate AG – PAI-Richtlinie

Stand: 07.12.2023

Version: 2

Inhalt

Catella Real Estate AG – PAI-Richtlinie	1
I. Einleitung.....	2
II. Rechtlicher Hintergrund	3
III. Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen	5
1. Allgemeines	5
2. Beschreibung der von der CREAG berücksichtigten wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen.....	6
IV. Feststellung und Gewichtung der PAI.....	11
1. Feststellung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen.....	11
2. Parameter zur Auswahl der Wahlindikatoren	11
3. Auswahl der Wahlindikatoren	11
4. Fehlermargen	12
V. Datenquellen	12
VI. Maßnahmen zum Umgang und zur Behebung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen.....	13
1. Erwerb von Immobilien	13
2. Durch die Gesellschaft gehaltene Immobilien	14
VII. Mitwirkungspolitik.....	14
VIII. Bezugnahme auf internationale Standards	14
IX. Anlage 1: Liste der Sondervermögen der Gesellschaft.....	16

I. Einleitung

Seit dem 10. März 2021 sind die Transparenzvorgaben der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungs-Verordnung“) durch Finanzmarktteilnehmer, darunter die Catella Real Estate AG („CREAG“ oder auch die „Gesellschaft“) in ihrer Eigenschaft als Verwalterin alternativer Investmentfonds, schrittweise umzusetzen. Neben bestimmten Transparenz- bzw. Offenlegungspflichten muss die Gesellschaft demnach entscheiden, ob sie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (sog. „nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen“ oder auch „Principal Adverse Impacts“, kurz „PAI“) berücksichtigt (sog. „Comply-Variante“) oder andernfalls erklären, wieso dies nicht der Fall ist (sog. „Explain-Variante“). Die CREAG hat die Entscheidung getroffen, die Comply-Variante zu wählen, weshalb sie nach Art. 4 der Offenlegungs-Verordnung Angaben zum Umgang mit den PAI offenlegt.

Die Offenlegungs-Verordnung wird auf europäischer Ebene durch weitere konkretisierende Rechtsakte (sog. „Regulatory Technical Standards“, kurz „RTS“) ergänzt. Die entsprechende Delegierten Verordnung zur Ergänzung der Offenlegungs-Verordnung, in welchem die RTS mitsamt entsprechenden Anhängen enthalten sind, fand mit Wirkung seit dem 1. Januar 2023 Anwendung.

Die nachfolgenden Informationen beruhen auf den Vorgaben nach Art. 4 der Offenlegungs-Verordnung. Die Gesellschaft berücksichtigt gemäß Art. 4 Abs. 1 lit. a), Abs. 2 der Offenlegungs-Verordnung die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren (zu den für die Gesellschaft und deren Produkte relevanten PAI siehe die nachfolgenden Ausführungen).

Diese PAI-Richtlinie dient dazu, die Ausrichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren sowie der seitens der Gesellschaft definierten Kriterien zu deren Feststellung und Gewichtung in Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben der Offenlegungs-Verordnung darzustellen. Die konkrete Ausgestaltung ist in regelmäßig zu veröffentlichen Reportings (sog. „PAI-Statements“) zu kommunizieren.

Darüber hinaus dient diese PAI-Richtlinie der Gesellschaft als Grundlage für den Umgang mit PAI auch in anderen, für das Verwaltungsgeschäft der Gesellschaft relevanten Prozessen wie z.B. die Berücksichtigung der in dieser PAI-Richtlinie festgelegten Erwerbs- und Bewirtschaftungskriterien von Immobilien im Investitions- und Ankaufsprozess (Berücksichtigung der relevanten PAI im Due-Diligence-Prozess).

Diese PAI-Richtlinie wird stets auf dem aktuellen Stand gehalten und erforderlichenfalls, insbesondere bei Änderungen der Strategie zur Identifizierung und Gewichtung der PAI und Bezugnahmen auf internationale Standards, aktualisiert.

II. Rechtlicher Hintergrund

Nachhaltigkeitsaspekte gewinnen bei Investitionsentscheidungen von (potenziellen) Anlegern zunehmend an Bedeutung. Die EU-weit einheitlichen Vorgaben der Offenlegungs-Verordnung sollen für die Anleger eine vergleichbare und transparente Grundlage für ihre Investitionsentscheidungen schaffen. Unter anderem sind nach der Offenlegungs-Verordnung daher Informationen zum Umgang mit nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen von Investitionsentscheidungen auf bestimmte, in der Offenlegungs-Verordnung definierte Nachhaltigkeitsfaktoren und diesen zuzuordnende Nachhaltigkeitsindikatoren, die für die Immobilienbranche relevant sind, zu veröffentlichen.

Beispiel: Ein gemäß der Offenlegungs-Verordnung relevanter Nachhaltigkeitsfaktor sind Umweltbelange, vgl. Art. 2 Nr. 24 Offenlegungs-Verordnung. Ein für die Immobilienbranche relevanter Indikator, ob und in welchem Umfang Umweltbelange durch Immobilieninvestments nachteilig betroffen sind, ist z.B. die Energie(in)effizienz.

Im Rahmen dieser PAI-Richtlinie legt die CREAG laufend fest, welche der für die Immobilienbranche grundsätzlich relevanten Nachhaltigkeitsindikatoren sie in welchem Umfang berücksichtigt. Die CREAG muss dies dabei nicht für alle denkbaren Nachhaltigkeitsindikatoren tun, sondern kann in einem bestimmten Rahmen eine Auswahl der für die von ihr verwalteten Immobilienfonds relevanten Nachhaltigkeitsfaktoren und -indikatoren treffen; dies wird nachfolgend im Einzelnen dargelegt.

Unter nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen von Investitionsentscheidungen sind insofern solche Handlungen zu verstehen, die negative – wesentliche oder wahrscheinlich wesentliche – Auswirkungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsindikatoren (direkt oder indirekt) hervorrufen, die für die in Art. 2 Abs. 24 Offenlegungs-Verordnung genannten Nachhaltigkeitsfaktoren im Bereich der Immobilienbranche relevant sind. Wie bereits oben dargelegt, ist die CREAG im Rahmen der Transparenzpflichten nach der Offenlegungs-Verordnung verpflichtet, Informationen dazu bereit zu stellen, ob sie wesentliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Investitionsentscheidungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren bzw. die für diese relevanten Indikatoren berücksichtigt. Hierbei sind neben Angaben im Rahmen der vorvertraglichen Informationen der durch die Gesellschaft verwalteten Investmentvermögen (vgl. Art. 7 der Offenlegungs-Verordnung) auch auf Unternehmensebene Angaben zur Berücksichtigung der PAI auf der Webseite der CREAG zu veröffentlichen.

Die Offenlegung von Informationen zum Umgang mit nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen erfolgt insbesondere durch eine fortlaufende, konsolidierte Betrachtung der von der CREAG verwalteten Investmentvermögen, deren Ergebnis im Rahmen von regelmäßig zu veröffentlichen Reportings (sog. „PAI-Statement“) kommuniziert wird. In dem PAI-Statement werden u.a. die identifizierten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen sowie die ergriffenen Maßnahmen zur Begrenzung der nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren bzw. die für diese relevanten Nachhaltigkeitsindikatoren offengelegt.

Die Verpflichtung zur jährlichen Veröffentlichung eines solchen PAI-Statements ergibt sich nicht aus der Offenlegungs-Verordnung selbst, sondern aus der ab 1. Januar 2022 anwendbaren

Delegierten Verordnung, welche durch die Europäische Kommission am 6. April 2022 veröffentlicht wurde. Auf Basis der Vorgaben aus der Delegierten Verordnung ist jährlich zum 30. Juni ein PAI-Statement zu veröffentlichen, welches Informationen zum Umgang mit PAI für das jeweils vorangegangene Kalenderjahr offenlegt. Da die Gesellschaft ab dem Kalenderjahr 2023 PAI-Compliance anstrebt, wäre das PAI-Statement erstmals zum 30. Juni 2024 zu veröffentlichen. Aufgrund dessen ist bereits jetzt eine hinreichende Datengrundlage zu schaffen, um ein repräsentatives PAI-Statement veröffentlichen zu können.

III. **Nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen**

Die Integration von ökologischen und sozialen Aspekten sowie solchen guter Unternehmensführung („Environment“, „Social“ und „Governance“, kurz „ESG“) in alle Geschäftsbereiche der CREAG trägt nicht zuletzt auch zu einem langfristigen Werterhalt der gehaltenen Immobilien sowie einer Anpassung an sich verändernde rechtliche und gesellschaftlich geforderte Anforderungen bei. CREAG berücksichtigt daher auf Unternehmensebene sowie bei ausgewählten Immobilienfonds, die von der CREAG verwaltet werden, die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Die insoweit relevanten Sondervermögen sowie die hierfür identifizierten und berücksichtigten Indikatoren können der Anlage I zu dieser PAI-Richtlinie entnommen werden.

Der Klimawandel ist eines der schwerwiegendsten und wahrscheinlichsten Umweltrisiken auf globaler Ebene, und die Investitionen, die die Gesellschaft tätigt, tragen bis zu einem gewissen Grad dazu bei. Die Immobilienbranche ist für etwa 40 % des Energieverbrauchs und etwa 36 % der CO₂-Emissionen in der Europäischen Union verantwortlich.¹ Da die Gesellschaft hauptsächlich in Immobilien investiert, möchte sie künftig einen Beitrag zur Reduzierung des indirekten Beitrags zum Klimawandel leisten und eine weniger kohlenstoffintensive Immobilienbranche fördern.

Die Gesellschaft berücksichtigt nachteilige Auswirkungen einer Anlageentscheidung auf Nachhaltigkeitsfaktoren bereits im Rahmen des Investitionsentscheidungsprozesses. Sie bewertet und überwacht nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen mittels Nachhaltigkeitsindikatoren und verfügt dabei über Verfahren, um zu ermitteln, wie ihre Vermögensverwaltungstätigkeiten mit nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen gekoppelt sind und welche Möglichkeiten bestehen, diesen Auswirkungen vorzubeugen, sie zu mindern oder sie zu beheben. Dabei priorisiert die Gesellschaft nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen basierend auf deren Schweregrad, der Eintrittswahrscheinlichkeit sowie der allgemeinen Risikobereitschaft.

Ziel der Berücksichtigung von nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen ist es, die negativen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und die für diese jeweils relevanten Nachhaltigkeitsindikatoren zu messen, zu gewichten und erforderlichenfalls Maßnahmen zur Begrenzung der festgestellten negativen Nachhaltigkeitsauswirkungen zu ergreifen.

1. **Allgemeines**

Nachhaltigkeitsfaktoren unterteilen sich in Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung. Mögliche nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden – wie vorstehend bereits erwähnt – anhand von sog. Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen. Die Offenlegungs-Verordnung selbst enthält keine weitergehende Konkretisierung dazu, welche Nachhaltigkeitsindikatoren für Immobilieninvestments heranzuziehen sind. Diese Konkretisierung erfolgt auf Ebene der RTS.

¹ Europäische Kommission (Stand 17.11.2023) https://commission.europa.eu/news/focus-energy-efficiency-buildings-2020-02-17_de [Veröffentlichung: 17.02.2020]

Bei Investitionen in Immobilien-Vermögenswerte sieht die Delegierten Verordnung vor, dass folgende sog. „Pflichtindikatoren“ herangezogen werden müssen:

- Pflichtindikator 17: Exposure bezüglich fossiler Brennstoffe durch Immobilieninvestitionen sowie
- Pflichtindikator 18: Exposure bezüglich energieineffizienter Immobilien-Vermögenswerte.

Darüber hinaus stehen nach der Delegierten Verordnung folgende sog. „Wahlindikatoren“ für Investitionen in Immobilienvermögenswerte zur Verfügung:

- Wahlindikator 18: Treibhausgasemission,
- Wahlindikator 19: Intensität des Energieverbrauchs,
- Wahlindikator 20: Abfallerzeugung im Betrieb,
- Wahlindikator 21: Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen sowie
- Wahlindikator 22: Flächenverbrauch/Verbauung.

2. Beschreibung der von der CREAG berücksichtigten wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

Zur Feststellung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind die jeweiligen Nachhaltigkeitsindikatoren zu messen und zu gewichten. Die Gesellschaft zieht hierfür bereits jetzt bestimmte, in der Delegierten Verordnung festgelegte Nachhaltigkeitsindikatoren in Bezug auf Investitionen in Immobilien-Vermögenswerte heran. Sie hat darauf basierend unternehmensweit Prozesse zur Auswahl der PAI implementiert. Davon umfasst sind spezielle Prozesse im Immobilieninvestment-Prozess sowie während der Bewirtschaftung der Gebäude. Die Auswahl hängt aktuell wesentlich von der Verfügbarkeit der notwendigen Daten ab. Die Delegierte Verordnung enthält Vorgaben hinsichtlich der Methoden zur Auswahl, Feststellung und Bewertung der Indikatoren Die Gesellschaft orientiert sich mit dem Inkrafttreten der RTS hieran.

Für die CREAG sind derzeit die folgenden Nachhaltigkeitsindikatoren in Bezug auf Immobilien maßgeblich:

Nachhaltigkeitsindikatoren	Beschreibung
<p>Pflichtindikator 17</p> <p>Fossile Brennstoffe</p>	<p>Anteil der Investments in Immobilien, 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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>Die Berechnung erfolgt anhand der Summe der Verkehrswerte der Immobilien, die mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben geteilt durch die Summe der Verkehrswerte des Gesamtportfolios.</p> <p>Die Gesellschaft schließt für Sondervermögen, welche PAI berücksichtigen, Neuinvestitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, aus.</p>
	<p>Anteil der Investments in energieineffiziente Immobilien.</p> <p>Hierunter 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. Für internationale Investitionen mit</p>

<p>Pflichtindikator 18</p> <p>Energieineffiziente Immobilien</p>	<p>einer von der deutschen Skala abweichenden Klassifizierung wird ein vergleichbarer landesspezifischer Ansatz gewählt.</p> <p>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.</p> <p>Bei Gewerbeobjekten bzw. gewerblich genutzten Flächen wird ebenfalls auf die Energieeffizienzklasse gemäß der Energieausweise bzw. auf den Primärenergiebedarf abgestellt.</p> <p>Die Berechnung erfolgt anhand der Summe der Verkehrswerte der Immobilien, mit einem nicht energieeffizienten Rating (Energieausweis) geteilt durch die Summe der Verkehrswerte des Gesamtportfolios.</p> <p>Die Gesellschaft schließt für Sondervermögen, welche PAI berücksichtigen, Neuinvestitionen deren Energieausweis eine Energieeffizienzklasse von „C“ oder schlechter aufweisen, bzw. – sofern nach dem 31.12.2020 errichtet – deren Primärenergiebedarf nicht den Vorgaben an ein Niedrigstenergiegebäude genügt, aus. Für Investitionen, bei denen keine entsprechende Klassifizierung der Energieeffizienz vorliegt, wird ein ähnlicher Analysestandard angesetzt, der eine Umrechnungslogik beinhaltet und somit eine Vergleichbarkeit zu Erfassung sicherstellen soll.</p>
<p>Wahlindikator 18</p> <p>Treibhausgasemissionen</p>	<p>Treibhausgasemissionen bezeichnet Emissionen von Treibhausgas im Sinne von Art. 3 Nr. 1 VO (EU) 2018/842).</p> <p>Namentlich fallen hierunter die folgenden Spezifikationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Scope 1 Treibhausgasemissionen:</u> Alle direkten, d.h. durch Verbrennung in eigenen Anlagen erzeugten Treibhausgasemissionen (z.B. Gasheizung). • <u>Scope 2 Treibhausgasemissionen:</u> Alle Emissionen, die mit eingekaufter Energie (z.B. Elektrizität, Fernwärme) verbunden sind. • <u>Scope 3 Treibhausgasemissionen:</u> Indirekte Treibhausgasemissionen, z.B. Eingekaufte Energie der Mieter.

	<p>Die Gesellschaft erfasst auf Ebene der jeweiligen Sondervermögen die Kohlenstoffdioxid-Äquivalente in tCO₂e/a bzw. kg/m², die sich aus dem Energiebezug der verwalteten Immobilien ergeben.</p>
<p>Wahlindikator 19</p> <p>Intensität des Energieverbrauchs</p>	<p>Energieverbrauch der durch die Gesellschaft verwalteten Immobilien in GWh pro Quadratmeter.</p> <p>Die Gesellschaft erfasst auf Ebene der jeweiligen Sondervermögen (Produktebene) den Energieverbrauch (in GWh/m²), der sich aus dem Energiebezug der verwalteten Immobilien im Verhältnis zu im Rahmen des Fonds-Reportings erhobenen/veröffentlichten Wohn- und Nutzflächenangaben ergibt.</p> <p>Die Darstellung des Energieverbrauchs erfolgt in GWh (sowohl Heizung als auch Strom). Berücksichtigt werden sowohl Allgemeinflächen als auch der Verbrauch der Mieter. Sofern eine Erhebung der Ist-Daten nicht möglich ist, wird auf Schätzwerte zurückgegriffen.</p> <p>Die Berechnung erfolgt anhand der Summe des Energieverbrauchs aller Immobilien im Portfolio (in GWh) geteilt durch die Gesamtfläche des Portfolios (in m²).</p>
<p>Wahlindikator 20</p> <p>Abfallproduktion</p>	<p>Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde.</p> <p>Die Gesellschaft erfasst hierzu auf Ebene der jeweiligen Sondervermögen (Produktebene) die Verkehrswerte der Immobilien, die nicht mit Anlagen zur Mülltrennung ausgestattet und nicht von einem Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitungsvertrag umfasst sind.</p> <p>Die Berechnung erfolgt dabei anhand der Summe der Verkehrswerte der Immobilien, für die kein Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitungsvertrag vorliegen geteilt durch die Summe der Verkehrswerte des Gesamtportfolios</p> <p>Im Rahmen eines portfolioübergreifenden Abfallmanagements kann festgestellt werden, in welchen Objekten keine Mülltrennung erfolgt.</p> <p>Für internationale Investitionen, bei denen keine Müllentsorgungsverträge im klassischen Sinne vorliegen, wird ein ähnlicher Analysestandard angesetzt, der eine Vergleichbarkeit zu Erfassung in Deutschland sicherstellen soll.</p>

Andere, für die Immobilienwirtschaft grundsätzlich ebenfalls relevante Indikatoren, wie z.B. der Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungsarbeiten sowie die Oberflächenversiegelung, spielen für die Gesellschaft nur eine untergeordnete Rolle und wurden daher nicht als maßgebliche Indikatoren erachtet; nachteilige Auswirkungen auf diese Faktoren werden daher von der Gesellschaft im Allgemeinen nicht berücksichtigt.

Wenn sich für ein Produkt aufgrund dieser Prozesse ergibt, dass bestimmte Indikatoren im Hinblick auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit (etwa aufgrund der Art eben jener Immobilien) nur marginal erscheinen, so wird der entsprechende Indikator nicht berücksichtigt. Das wäre etwa im Hinblick auf Wohnimmobilien bei dem Wahl-PAI 21 (Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen) anzunehmen. Ebenso wäre der Schweregrad des Wahl-PAI 22 (Landversiegelung) im Fall von landwirtschaftlichen Betrieben als niedrig einzustufen. Diese Resultate ergeben sich aus den einzeln durchgeführten Verfahren bezüglich der einzelnen Portfolien.

Die Gesellschaft investiert im Wesentlichen in Immobilien. Investments in Unternehmen außerhalb der Catella-Gruppe, in Staaten und supranationalen Organisationen werden üblicherweise nicht getätigt. Dementsprechend erkennt die Gesellschaft bei Investmententscheidungen auf Ebene der von ihr verwalteten Immobilien-Sondervermögen den größten Effekt bei der Berücksichtigung vorstehender Indikatoren.

IV. Feststellung und Gewichtung der PAI

1. Feststellung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen

Die Feststellung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen erfolgt an vier bestimmten Terminen innerhalb eines jeweiligen Bezugszeitraums, und das durchschnittliche Ergebnis wird jährlich offengelegt.

2. Parameter zur Auswahl der Wahlindikatoren

PAI können sowohl bei Investitionsentscheidungen im Rahmen des Erwerbs einer Immobilie, als auch bei Investitionsentscheidungen im Rahmen des Immobilien-Bestandsmanagements relevant sein. Aus diesem Grund berücksichtigt die Gesellschaft die PAI sowohl im Rahmen des Erwerbs von Vermögensgegenständen, als auch während der gesamten Haltedauer der Immobilien.

Im Rahmen des Auswahlprozesses der oben unter III.2. benannten Wahlindikatoren, hat die Gesellschaft folgende Faktoren berücksichtigt:

- a) Wahrscheinlichkeit des Auftretens von nachteiligen Auswirkungen;
- b) Schwere des Auftretens von nachteiligen Auswirkungen und
- c) Irreversibler Charakter von nachteiligen Auswirkungen.

3. Auswahl der Wahlindikatoren

Auf Basis vorstehender Faktoren wurde für jedes relevante Sondervermögen eine relative Bewertung der einzelnen Wahlindikatoren zueinander durchgeführt. Das quantitative Ergebnis dieser Bewertung bezieht sich auf die Wahrscheinlichkeit des Auftretens von nachteiligen Auswirkungen bezüglich einer Bewertung von 0 % – 100 %, wobei 0 % ein unmögliches Ereignis, und 100 % ein sicheres Ereignis darstellt (a). Die Schwere des Auftretens (b) sowie der irreversible Charakter von nachteiligen Auswirkungen (c) werden jeweils anhand einer Skala von 0 bis 4 bewertet, je nach Ausprägung (gering bis hoch). Auf Ebene der einzelnen Sondervermögen werden somit die Wahlindikatoren mit der höchsten Relevanz anhand folgender Berechnung festgelegt:

$$\text{Gesamtergebnis je Wahlindikator} = (a) * ((b) + (c)).$$

Die Wahlindikatoren mit dem höchsten Gesamtergebnis besitzen für das jeweilige Sondervermögen die größte Relevanz und werden somit durch die Gesellschaft insoweit berücksichtigt. Zusätzlich zu dem quantitativen Gesamtergebnis wird jeweils eine qualitative Begründung durch das Fonds- und Asset Management der CREAG ergänzt, wodurch die Nachvollziehbarkeit und Qualität der Bewertung sichergestellt wird.

Auf Ebene der Gesellschaft, stellt sich die Auswahl der Wahlindikatoren je Sondervermögen wie folgt dar:

Übersicht PAIs - Ergebnistabelle Scoring					
Fonds	Treibhausgasemissionen	Intensität des Energieverbrauchs	Abfallproduktion im Vertrieb	Rohstoffverbrauch Neubau & größere Renovierungen	Landversiegelung
	Wahl PAI 18	Wahl PAI 19	Wahl PAI 20	Wahl PAI 21	Wahl PAI 22
KCD I	2,5	3,5	2,7	0,8	1,2
KCD II	1,5	3,0	2,7	1,0	1,8
SSP	3,0	3,5	2,7	0,8	1,2
CER	1,5	2,5	2,7	1,0	1,8
CMW	1,5	2,5	2,7	1,0	1,8
CWE	1,5	2,5	2,7	1,0	1,8
Gesamt	11,5	17,5	16,2	5,6	9,6

4. Fehlermargen

Die Auswahllogik für die Wahl-PAIs beruht auf einem qualitativen Scoring, bei dem die jeweiligen Portfoliomanager anhand der in Abschnitt IV. 1 aufgeführten Faktoren ein portfoliospezifisches Scoring durchgeführt haben. Hierbei wurde eine Gewichtung der jeweiligen Faktoren anhand der Charakteristika des Bestandsportfolios durchgeführt. Insbesondere wurde die Sektorallokation sowie die Altersstruktur der Objekte als wesentliche Treiber für das Scoring identifiziert. Da es sich um eine qualitative Bewertung der Faktoren handelt, kann es dabei grundsätzlich zu Fehleinschätzungen kommen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Catella Real Estate AG künftig diese Bewertung aufgrund sich verändernder Umstände oder einer abweichenden Einschätzung anpassen muss. Dies kann auch dazu führen, dass ein anderer Wahlindikator ausgewählt wird. Catella Real Estate AG wird daher regelmäßig überprüfen, ob die in Abschnitt 2 erläuterte Auswahl noch zutreffend ist und erforderlichenfalls Anpassungen vornehmen.

V. Datenquellen

Für die PAI-Berechnungen werden unterschiedliche objektspezifische Informationen benötigt. Die für die jeweiligen PAI-Berechnungen verwendeten Informationen bzw. Datenquellen sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Pflichtindikator 17 (Fossile Brennstoffe)	<ul style="list-style-type: none"> Um eine Bewertung treffen zu können, ob die Immobilie mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen im Zusammenhang steht, wird zum einen auf externe Analysen sowie interne Asset Management Informationen und Objektunterlagen zurückgegriffen.
Pflichtindikator 18 (Energieintensive Immobilien)	<ul style="list-style-type: none"> Zur Bewertung dieses Indikators sind insbesondere bei Wohnobjekten die Energieausweise der jeweiligen Objekte heranzuziehen. Bei Gewerbeobjekten bzw. gewerblich genutzten Flächen wird ebenfalls auf die Energieeffizienzklasse gemäß der Energieausweise bzw. auf den Primärenergiebedarf abgestellt. Für Investitionen, bei denen keine entsprechende Klassifizierung der Energieeffizienz vorliegt, wird ein ähnlicher Analysestandard angesetzt, der eine Umrechnungslogik beinhaltet und somit eine Vergleichbarkeit zur Erfassung sicherstellen soll. Teilweise wird dabei auch auf externe Beratungsdienstleistungen zurückgegriffen.

	<ul style="list-style-type: none"> • Sofern eine Erhebung der Ist-Daten nicht möglich ist, wird auf Schätzwerte zurückgegriffen.
<p>Wahlindikator 18 (Treibhausgasemissionen - Scope 1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Energieverbrauch wird analog zu Wahl PAI 19 ermittelt • Der Treibhausgasfaktor (THG-Faktor) wird beim Property Manager bzw. beim Energieversorger erfragt • Die primäre Energiequelle wird beim Energieversorger erfragt
<p>Wahlindikator 18 (Treibhausgasemissionen - Scope 2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Der Energieverbrauch wird analog zu Wahl PAI 19 ermittelt • Der THG-Faktor wird beim Property Manager bzw. beim Energieversorger erfragt • Die primäre Energiequelle wird beim Energieversorger erfragt
<p>Wahlindikator 18 (Treibhausgasemissionen - Scope 3)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die indirekten Treibhausgasemissionen, z.B. durch gekaufte Waren werden mit einem externen Dienstleister, beispielsweise mit Hilfe der MSCI-Datenbank geschätzt, da Ist-Daten aktuell nicht hinreichend vorliegen.
<p>Wahlindikator 19 (Intensität des Energieverbrauchs)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Darstellung des Energieverbrauch erfolgt in GWh (sowohl Heizung als auch Strom). Der tatsächliche Energieverbrauch wird vierteljährlich erhoben. Berücksichtigt werden sowohl Allgemeinflächen als auch Verbrauch der Mieter. Sofern eine Erhebung der Ist-Daten nicht möglich ist, wird auf Schätzwerte zurückgegriffen. • Die Erhebung der Energieverbrauchsdaten wird in der Regel vom Property Manager durch das Ablesen der Zählerstände vorgenommen (wenn nicht fern-auslesbar).
<p>Wahlindikator 20 (Abfallproduktion)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Als Berechnungsgrundlage dienen Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitungsverträge. • Für internationale Investitionen, bei denen keine Müllentsorgungsverträge im klassischen Sinne vorliegen, wird ein ähnlicher Analysestandard angesetzt, der eine Vergleichbarkeit zu Erfassung in Deutschland sicherstellen soll.

VI. Maßnahmen zum Umgang und zur Behebung der wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen

Werden wesentliche nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren identifiziert, ist danach zu differenzieren, ob Investitionsentscheidungen im Rahmen des Erwerbs einer Immobilie oder des Bestandsmanagements getroffen werden.

1. Erwerb von Immobilien

Im Rahmen von Gewerbeimmobilien stellen Investitionen in Tätigkeiten aus kontroversen bzw. kritischen Sektoren unternehmensweit ein Ausschlusskriterium dar. Dabei handelt es sich namentlich um (i) Rüstung, Militär; (ii) Kernkraft, Kohle, Erdöl, Fracking; (iii) Gefährliche Chemikalien, (iv) Pharmabereich (Tierversuche / Stammzellenforschung); (v) Bio- und Agrarrohstoffe (Soft Commodities, Biokraftstoffe der 1. Generation, Massentierhaltung, grüne Gentechnik); (vi) Pornographie (hauptsächlicher Geschäftszweck); (vii) Glücksspiel (hauptsächlicher Geschäftszweck);

(viii) Tabak (hauptsächlicher Geschäftszweck); (ix) Alkohol (hauptsächlicher Geschäftszweck); (x) Ausbeuterische Kinderarbeit; (xi) Verstoß gegen Gleichberechtigung und Menschenrechte; (xii) Verstoß gegen Arbeitssicherheits- und Gesundheitsvorgaben; (xiii) Korruption (Corporate Governance, Compliance, Risikomanagement).

Werden im Rahmen der im Ankauf einer Immobilie durchzuführenden ESG-Due Diligence PAI identifiziert, so richten sich die zu ergreifenden Maßnahmen insbesondere nach dem Grad der negativen Auswirkungen im Einzelfall und danach, inwieweit die identifizierten negativen Auswirkungen behoben werden können.

Abhängig von dem jeweils relevanten PAI sind individuelle Maßnahmen zur Beschränkung oder Verminderung der negativen Auswirkungen zu treffen. Derartige Maßnahmen können etwa die Steigerung der Energieeffizienz umfassen, welche ggf. durch Konsultierung externer Dienstleister wie Energieberatern bei denjenigen Objekten erfolgt, bei denen bereits vor dem Erwerb ein entsprechendes Tätigwerden erforderlich ist. Sofern ein PAI von derart erheblicher Schwere ist, dass er nicht durch andere Maßnahmen beschränkt oder kompensiert werden kann, so steht er allerdings im Einzelfall dem Erwerb der Immobilie entgegen.

2. Durch die Gesellschaft gehaltene Immobilien

Die zu ergreifenden Maßnahmen im Rahmen des Managements bei bereits durch die Gesellschaft gehaltenen Immobilien reichen von Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bis hin zu einem Verkaufsprozess. Entsprechende Maßnahmen bei wesentlichen nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren können beispielsweise Sanierungsmaßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz oder die Beauftragung aktueller Bedarfsenergieausweise oder Machbarkeitsanalysen für die Verwendung erneuerbarer Energien umfassen. Welche Maßnahme tatsächlich ergriffen wird, richtet sich nach den konkreten Umständen des Einzelfalls.

VII. Mitwirkungspolitik

Die CREAG unterliegt nicht dem rechtlichen Anwendungsbereich des Artikel 3g der Richtlinie 2007/36/EG, sodass keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offengelegt werden.

VIII. Bezugnahme auf internationale Standards

Die Catella AB, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach schwedischem Recht (*Aktiebolag* – kurz: *AB*), deren 100%ige Tochter die Gesellschaft ist, hat die Prinzipien der Vereinten Nationen für verantwortliches Investieren („Principles for Responsible Investment“, kurz: PRI) unterzeichnet. Als Mitglied des European Association for Investors in Non-Listed Real Estate Vehicles (kurz: NREV), des Institutes Corporate Governance in der Deutschen Immobilienwirtschaft (kurz: ICG) und des Bundesverbandes Investment und Asset Management (BVI) agiert sie außerdem nach den entsprechenden Wohlverhaltensregeln und Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement. Neben den Grundsätzen für Aktionärsengagement und Nachhaltigkeit stützt sich Catella AB bei der Anwendung von PAI auch auf internationale Standards und Konventionen. Zu den internationalen Standards und Konventionen, die besonders berücksichtigt werden, gehören

die Principles for Responsible Investment (PRI), zu deren Unterzeichnern Catella AB gehört, und der UN Global Compact (UNGC).

Die Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und der dahinterliegende Prozess wurden am 23. Dezember 2022 durch den Vorstand der CREAG genehmigt.

IX. Anlage 1: Liste der Sondervermögen der Gesellschaft

Im Folgenden werden alle Sondervermögen der Catella Real Estate AG aufgeführt, wobei aufgelistet ist, ob – und wenn ja, welche nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren für das jeweilige Sondervermögen berücksichtigt werden.

Publikums-AIF

Catella Bavaria

- Kein PAI-Berücksichtigung

Catella European Residential (CER)

- Pflichtindikator 17: Exposure bezüglich fossiler Brennstoffe durch Immobilieninvestitionen
- Pflichtindikator 18: Exposure bezüglich energieineffizienter Immobilien-Vermögenswerte
- Wahlindikator 20: Abfallerzeugung im Betrieb

Catella MAX

- Kein PAI-Berücksichtigung

Catella Modernes Wohnen (CMW)

- Pflichtindikator 17: Exposure bezüglich fossiler Brennstoffe durch Immobilieninvestitionen
- Pflichtindikator 18: Exposure bezüglich energieineffizienter Immobilien-Vermögenswerte
- Wahlindikator 20: Abfallerzeugung im Betrieb

Catella Wohnen Europa (CWE)

- Pflichtindikator 17: Exposure bezüglich fossiler Brennstoffe durch Immobilieninvestitionen
- Pflichtindikator 18: Exposure bezüglich energieineffizienter Immobilien-Vermögenswerte
- Wahlindikator 20: Abfallerzeugung im Betrieb

KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland

- Pflichtindikator 17: Exposure bezüglich fossiler Brennstoffe durch Immobilieninvestitionen
- Pflichtindikator 18: Exposure bezüglich energieineffizienter Immobilien-Vermögenswerte
- Wahlindikator 19: Intensität des Energieverbrauchs
- Wahlindikator 20: Abfallerzeugung im Betrieb

Spezial-AIF

AVW European Real Estate Fund

- Keine PAI-Berücksichtigung

Catella Dutch Residential (CDR II)

- Keine PAI-Berücksichtigung

Catella Logistik Deutschland Plus

- Keine PAI-Berücksichtigung

Catella Multitenant Stiftungsfonds

- Keine PAI-Berücksichtigung

Catella Parken Europa

- Keine PAI-Berücksichtigung

Catella Scandia Chances

- Keine PAI-Berücksichtigung

Focus HealthCare

- Keine PAI-Berücksichtigung

Immo-Spezial – Wirtschaftsregion Süddeutschland

- Keine PAI-Berücksichtigung

IWS II – Wirtschaftsregion Süddeutschland

- Keine PAI-Berücksichtigung

IWS III – Wirtschaftsregion Süddeutschland Plus

- Keine PAI-Berücksichtigung

KCD-Catella Immobilien mit sozialer Verantwortung

- Pflichtindikator 17: Exposure bezüglich fossiler Brennstoffe durch Immobilieninvestitionen
- Pflichtindikator 18: Exposure bezüglich energieineffizienter Immobilien-Vermögenswerte
- Wahlindikator 19: Intensität des Energieverbrauchs
- Wahlindikator 20: Abfallerzeugung im Betrieb

Panta Rhei Dutch Residential

- Keine PAI-Berücksichtigung

Sarasin Sustainable Properties – European Cities

- Pflichtindikator 17: Exposure bezüglich fossiler Brennstoffe durch Immobilieninvestitionen
- Pflichtindikator 18: Exposure bezüglich energieineffizienter Immobilien-Vermögenswerte
- Wahlindikator 18: Treibhausgasemissionen
- Wahlindikator 19: Intensität des Energieverbrauchs

WWK Pegasus

- Keine PAI-Berücksichtigung