

Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

München, den 30.06.2026

Finanzmarktteilnehmer
Catella Real Estate AG
LEI: 52990069SHU49AUIR152

Zusammenfassung

Die Catella Real Estate AG („CREAG“ oder auch die „Gesellschaft“) berücksichtigt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen ihrer Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren (comply). Bei der vorliegenden Erklärung handelt es sich um die konsolidierte Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen der Gesellschaft.

Diese Erklärung zu den wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsfaktoren bezieht sich auf den Bezugszeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025.

Anwendungsbereich: Erfasst wurden die konsolidierten Daten der von der Gesellschaft in ihrer Eigenschaft als Kapitalverwaltungsgesellschaft verwalteten Finanzprodukte, die im Sinne des Art. 8 der Sustainable Finance Disclosure Regulation (kurz: SFDR) qualifiziert sind und darüber hinaus „Principle Adverse Impact“ (kurz: PAI) berücksichtigen. Für den Berichtszeitraum sind das insgesamt sechs Finanzprodukte. Finanzprodukte, welche die Voraussetzungen des Art. 8 SFDR nicht erfüllen, sind nicht Bestandteil dieser Erklärung.

Nachhaltigkeitsindikatoren: Zur Bewertung und Messung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren zieht die Gesellschaft folgende Nachhaltigkeitsindikatoren heran: fossile Brennstoffe, energieineffiziente Immobilien, Intensität des Energieverbrauchs und Abfall.

Nachteilige Auswirkungen auf die herangezogenen Nachhaltigkeitsindikatoren: Für den Bezugszeitraum können insofern unter Berücksichtigung der vorhandenen Datenlage folgende Aussagen getroffen werden:

- Für den Nachhaltigkeitsindikator „fossile Brennstoffe“ wurden im Berichtszeitraum keine nachteiligen Auswirkungen festgestellt.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator „energieineffiziente Immobilien“ wurde eine Quote von 45,23% ermittelt.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator „Intensität des Energieverbrauchs“ wurde ein Wert von 0,000125 GWh/m²/a ermittelt.
- Für den Nachhaltigkeitsindikator „Abfall“ wurde ein Wert von 20,34% ermittelt.

Bei den ausgewiesenen Werten handelt es sich um konsolidierte Werte aller Art. 8 SFDR-Produkte, die PAI berücksichtigen. Für die Ermittlung der Gesamtwerte betreffend die Pflicht-PAIs „fossile Brennstoffe“ und „energieineffiziente Immobilien“ wurden die Quartalswerte für das Jahr 2025 jedes Fonds, unter

Berücksichtigung der Anteile nach Immobilienverkehrswerten, herangezogen. Für die Ermittlung des Gesamtwertes betreffend den PAI „Abfall“ wurden die Quartalswerte für das Jahr 2025 für alle Fonds außer dem „J. Safra Sarasin Properties - European Cities“ (vormals: „Sarasin Sustainable Properties - European Cities“, kurz: SSP), unter Berücksichtigung der Anteile nach Immobilienverkehrswerten, herangezogen. Für die Ermittlung des Gesamtwertes betreffend den PAI „Intensität des Energieverbrauchs“ wurden die Quartalswerte für das Jahr 2025 nur für den „KCD-Catella Nachhaltigkeit IMMOBILIEN Deutschland“ (kurz: KCD), „KCD-Catella Immobilien mit sozialer Verantwortung“ (kurz: KCD ISV) und SSP, unter Berücksichtigung der Anteile der Mietflächen, herangezogen.

Daten: Die Gesellschaft zieht zur Identifizierung und Bewertung der vorgenannten Nachhaltigkeitsindikatoren verschiedene Datenquellen heran. Nicht für alle Immobilien, in die die Gesellschaft über die verwalteten Fonds investiert, sind die benötigten Daten zum aktuellen Zeitpunkt in ausreichendem Umfang und Qualität vorhanden. Sofern erforderliche Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können, werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen. Hierzu zählen z. B. Schätzungen oder Hochrechnungen.

Summary¹

Catella Real Estate AG ("CREAG" or the "Company") considers principal adverse impacts (PAI) of its investment decisions on sustainability factors (comply). This statement contains the Company's consolidated principal adverse impact statement at entity level.

This PAI-statement relates exclusively to the reference period from 1 January 2025 to 31 December 2025.

Scope: The Company collected the consolidated data of the financial products being qualified within the meaning of article 8 SFDR (promoting environmental or social characteristics) managed in its capacity as an alternative investment fund manager (AIFM). For the reporting period, this includes a total of six financial products. Financial products that do not fulfil the requirements of article 8 of the Sustainable Finance Disclosure Regulation ("SFDR"), are not included in this PAI-Statement.

Sustainability indicators: The Company uses the following sustainability indicators to assess and measure the principal adverse impacts of investment decisions on sustainability factors: Fossil Fuels, Energy Efficiency, Energy Consumption Intensity and Waste Production in Operations.

Concrete adverse impacts on the respective sustainability indicators: In this respect, the following statements can be made for the reference period, taking into account the existing data situation:

- No adverse impacts were identified for the sustainability indicator "fossil fuels" in the reporting period.
- A rate of 45.23% was determined for the sustainability indicator "energy efficiency" in the reporting period.
- A value of 0.000125 GWh/m²/a was calculated for the sustainability indicator „energy consumption intensity,, in the reporting period.

¹ Bei Abweichungen bzw. Widersprüchen zwischen dem in deutscher Sprache verfassten Abschnitt „Zusammenfassung“ und dem in englischer Sprache verfassten Abschnitt „Summary“ ist der Abschnitt „Zusammenfassung“ dieses Dokuments maßgebend.

In case of any deviation or inconsistency between the German section „Zusammenfassung“ and the English section „Summary“ of this document the section „Zusammenfassung“ shall prevail.

- A value of 20.34% was determined for the sustainability indicator „waste production in operations“ in the reporting period.

The values shown are consolidated values of all financial products qualified under article 8 SFDR that take into account PAI. The quarterly values for 2025 for each fund were used to determine the total values for the mandatory PAIs "fossil fuels" and "energy efficiency", referring to the shares according to property market values. To determine the total value relating to the PAI "Waste production in Operations," the quarterly values for 2025 were used for all funds except the SSP, taking into account the shares based on real estate market values. The quarterly values for 2025 for the fund KCD, KCS ISV and SSP were used to determine the total value for the PAI "energy consumption intensity", taking into account the shares of rental space.

Data: The Company uses various data sources to identify and evaluate the aforementioned sustainability indicators. The required data is currently not available in sufficient scope and quality for all properties in which the Company invests via the managed funds. If the required data is not available and cannot be obtained, best possible alternatives are used to determine the data. These include, inter alia, estimates or extrapolations.

Indikatoren für Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2025	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
Klimaindikatoren und andere umweltbezogenen Indikatoren						
Treibhausgas- emissionen	1. THG-Emissionen	Scope-1- Treibhausgasemissionen	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		Scope-2- Treibhausgasemissionen	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		Scope-3- Treibhausgasemissionen	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		THG-Emissionen insgesamt	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	2. CO ₂ -Fußabdruck	CO ₂ -Fußabdruck	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	3. THG- Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	THG-Emissionsintensität der Unternehmen, in die investiert wird	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	4. Engagement in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	Anteil der Investitionen in Unternehmen, die im Bereich der fossilen Brennstoffe tätig sind	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	5. Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung	Anteil des Energieverbrauchs und der Energieerzeugung der Unternehmen, in die	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

	aus nicht erneuerbaren Energiequellen	investiert wird, aus nicht erneuerbaren Energiequellen im Vergleich zu erneuerbaren Energiequellen, ausgedrückt in Prozent der gesamten Energiequellen						
	6. Intensität des Energieverbrauchs nach klimaintensiven Sektoren	Energieverbrauch in GWh pro einer Million EUR Umsatz der Unternehmen, in die investiert wird, aufgeschlüsselt nach klimaintensiven Sektoren	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Biodiversität	7. Tätigkeiten, die sich nachteilig auf Gebiete mit schutzbedürftiger Biodiversität auswirken	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, mit Standorten/Betrieben in oder in der Nähe von Gebieten mit schutzbedürftiger Biodiversität, sofern sich die Tätigkeiten dieser Unternehmen nachteilig auf diese Gebiete auswirken	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wasser	8. Emissionen in Wasser	Tonnen Emissionen in Wasser, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

		investierter Million EUR verursacht werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt					
Abfall	9. Anteil gefährlicher und radioaktiver Abfälle	Tonnen gefährlicher und radioaktiver Abfälle, die von den Unternehmen, in die investiert wird, pro investierter Million EUR erzeugt werden, ausgedrückt als gewichteter Durchschnitt	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indikatoren in den Bereichen Soziales und Beschäftigung, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption und Bestechung							
Soziales und Beschäftigung	10. Verstöße gegen die UNGC- Grundsätze und gegen die Leitsätze der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) für multinationale Unternehmen	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze oder gegen die OECD- Leitsätze für multinationale Unternehmen beteiligt waren	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	11. Fehlende Prozesse und Compliance- Mechanismen zur Überwachung der Einhaltung der UNGC- Grundsätze und der	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die keine Richtlinien zur Überwachung der Einhaltung der UNGC- Grundsätze und der OECD-	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen	Leitsätze für multinationale Unternehmen oder keine Verfahren zur Bearbeitung von Beschwerden wegen Verstößen gegen die UNGC-Grundsätze und OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen eingerichtet haben						
12. Unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle	Durchschnittliches unbereinigtes geschlechtsspezifisches Verdienstgefälle bei den Unternehmen, in die investiert wird	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
13. Geschlechtervielfalt in den Leitungs- und Kontrollorganen	Durchschnittliches Verhältnis von Frauen zu Männern in den Leitungs- und Kontrollorganen der Unternehmen, in die investiert wird, ausgedrückt als Prozentsatz aller Mitglieder der Leitungs- und Kontrollorgane	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	

	I 4. Engagement in umstrittenen Waffen (Antipersonenminen, Streumunition, chemische und biologische Waffen)	Anteil der Investitionen in Unternehmen, in die investiert wird, die an der Herstellung oder am Verkauf von umstrittenen Waffen beteiligt sind	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Indikatoren für Investitionen in Staaten und supranationale Organisationen							
Umwelt	I 5. THG-Emissionsintensität	THG-Emissionsintensität der Länder, in die investiert wird	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Soziales	I 6. Länder, in die investiert wird, die gegen soziale Bestimmungen verstoßen	Anzahl der Länder, in die investiert wird, die nach Maßgabe internationaler Verträge und Übereinkommen, der Grundsätze der Vereinten Nationen oder, falls anwendbar, nationaler Rechtsvorschriften gegen soziale Bestimmungen verstoßen (absolute Zahl und relative Zahl, geteilt durch alle Länder, in die investiert wird)	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Beschreibung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Indikatoren für Investitionen in Immobilien							
Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2025	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum	
Fossile Brennstoffe	17. Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in Immobilien	Anteil der Investitionen in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen	0,00%	0,00%	0,00%	Datenerfassung: 100% (2025) im Vergleich 100% (2024)	<p>Im Jahr 2025 durchgeführte Maßnahmen:</p> <p>Das Engagement in Bezug auf fossile Brennstoffe durch die Investition in Immobilien ist bereits auf ein Minimum reduziert (0% des Portfolios), sodass keine weiteren Maßnahmen zusätzlich zu den bestehenden Verpflichtungen und Prozessen notwendig waren. CREAG berücksichtigt beim Erwerb neuer Vermögenswerte, dass potenzielle Immobilieninvestitionen nicht für die Gewinnung, Speicherung, den Transport oder die Herstellung fossiler Brennstoffe verwendet werden.</p> <p>Ziel für 2026:</p> <p>Das Ziel für den nächsten Referenzzeitraum (2026) ist die Beibehaltung einer Exposition gegenüber fossilen Brennstoffen von</p>

0% durch Immobilienvermögen.
 Beim Erwerb neuer Objekte wird weiterhin darauf geachtet, dass eine potenzielle Immobilieninvestition nicht im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen steht.

Energieeffizienz	I 8. Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	45,23%	49,33%	48,30%	Datenerfassung: 93,36% (2025) im Vergleich 85,57% (2024)	Im Jahr 2025 durchgeführte Maßnahmen: CREAG hat weiter an der Verbesserung der Datengrundlage zur Bewertung der Energieeffizienz gearbeitet. Hierzu wurden insbesondere Energieausweise und weitere energiebezogene Gebäudedaten überprüft, aktualisiert und weiter strukturiert. Ein Schwerpunkt lag auf der Prüfung der Gültigkeit der vorliegenden Energieausweise. Abgelaufene Energieausweise wurden nicht mehr berücksichtigt, sofern kein aktueller gültiger Energieausweis vorlag. Dies kann sich vorübergehend negativ auf die ausgewiesene Datenabdeckung auswirken, erhöht jedoch die
------------------	---	--	--------	--------	--------	--	--

Qualität und Belastbarkeit der zugrunde liegenden Daten.

Ziele für 2026:

Für das Jahr 2026 verfolgt CREAG das Ziel, die Datenverfügbarkeit und Datenqualität zur Bewertung der Energieeffizienz weiter zu erhöhen. Energieausweise und weitere energiebezogene Gebäudedaten sollen weiterhin überprüft, aktualisiert und in den internen Datenstrukturen konsolidiert werden.

Auf Basis belastbarer Objektinformationen sollen energieineffiziente Immobilien gezielter identifiziert und objektspezifische Energieverbesserungsmaßnahmen priorisiert werden. Aufbauend auf den bisherigen Einzelmaßnahmen sollen weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz geprüft und, sofern wirtschaftlich und technisch sinnvoll, umgesetzt werden. Hierzu zählen technische Optimierungen der

Gebäudetechnik, energieeffiziente Technologien sowie die Prüfung zusätzlicher PV-Potenziale.

Weitere Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Messgröße	Auswirkungen 2025	Auswirkungen 2024	Auswirkungen 2023	Erläuterungen	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum	
Treibhausgas-emissionen	18. THG-Emissionen	Scope-1-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		Scope-2-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		Scope-3-Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
		Gesamte Treibhausgasemissionen, die durch Immobilien verursacht werden	n.a.	4.206,83 tCO ₂ e/a	968,28 tCO ₂ e/a	n.a.	Im Jahr 2025 durchgeführte Maßnahmen: Da das Fondskonzept des SSP im vergangenen Jahr zum 29.04.2025 angepasst wurde und der PAI Treibhausgasemissionen für den Fonds aufgrund des Konzeptanpassung nicht mehr im

Fokus steht, wird der Wahlindikator I 8 in diesem PAI-Statement nicht mehr aufgeführt.

Energieverbrauch	I 9. Intensität des Energieverbrauchs	Energieverbrauch der Immobilien in GWh pro Quadratmeter	0,000125 GWh/m ² /a	0,000155 GWh/m ² /a	0,000178 GWh/m ² /a	Dieser Wahl-PAI wird bei KCD, KCD ISV und SSP berücksichtigt. Nähere Informationen können der PAI Richtlinie Version 3 entnommen werden. Datenerfassung: 76,23% (2025) im Vergleich 80,03% (2024)	Im Jahr 2025 durchgeführte Maßnahmen: CREAG hat weiter an der Verbesserung der Datengrundlage für die Erhebung und Bewertung von Energieverbräuchen gearbeitet. Hierzu wurden zusätzliche Verbrauchsdaten für relevante Medien, insbesondere Allgemeinstrom, Wärme und Wasser, erhoben, geprüft und weiter strukturiert. Aufgrund der laufenden Harmonisierung der Datenprozesse befindet sich die Nutzung verbrauchsbezogener Daten weiterhin in einer Übergangsphase. Die im Berichtszeitraum für die PAI-Berechnung verwendeten Daten beruhen daher teilweise weiterhin auf bestehenden Datenquellen, Schätzungen oder extern ermittelten Werten und bilden die intern weiterentwickelte
------------------	---------------------------------------	---	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	--	--

Datenbasis noch nicht vollständig ab.

Die verbesserte interne Verbrauchsdatengrundlage unterstützt CREAG dabei, Verbrauchsentwicklungen künftig besser nachzuvollziehen und mögliche Einsparpotenziale auf Objekt- und Portfolioebene gezielter zu identifizieren.

Ziele für 2026:

Für den nächsten Bezugszeitraum verfolgt CREAG das Ziel, die Datenverfügbarkeit und Datenqualität für verbrauchsbezogene Energiedaten weiter zu erhöhen und bestehende Datenquellen weiter zu harmonisieren.

Ein wesentlicher Schwerpunkt liegt auf der Vorbereitung und Umsetzung einer stärkeren Automatisierung der Verbrauchsdatenerhebung. Durch den geplanten Ausbau fernauslesbarer Zähler für Allgemestrom, Wärme und

Wasser bei deutschen Commercial-Liegenschaften sollen manuelle Erhebungsprozesse reduziert und die Belastbarkeit der Verbrauchsdaten verbessert werden.

Perspektivisch sollen Verbrauchsdaten dadurch in höherer zeitlicher Granularität verfügbar gemacht werden, um Verbrauchsentwicklungen regelmäßiger zu überwachen, Auffälligkeiten schneller zu erkennen und Energieeinsparpotenziale auf Objektebene besser zu bewerten.

Abfall	20. Abfallerzeugung im Betrieb	Anteil der Immobilien, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde	20,34%	3,36%	0,00%	Der SSP wird nicht berücksichtigt. Datenerfassung: 98,62% (2025) im Vergleich 92,90% (2024)	Im Jahr 2025 durchgeführte Maßnahmen: Über die Abfalltrennung hinaus wurde ein Dienstleister beauftragt, der bundesweit eine Optimierung und Überwachung der Abfallverwertung durchführt. Ziele für 2026: Fortführung und weitere Implementierung der Zusammenarbeit mit den in 2024 begonnenen Dienstleistern. Verbesserung der allgemeinen
--------	--------------------------------	---	--------	-------	-------	---	--

Datenverfügbarkeit. Abbildung der ESG-Daten und Datenübertragung in externer Datenplattform.

Ressourcenverbrauch	21. Rohstoffverbrauch für Neubauten und größere Renovierungen	Anteil der Baurohstoffe (ohne zurückgewonnene, recycelte und biologisch gewonnene) im Vergleich zur Gesamtmenge der bei Neubauten und größeren Renovierungen verwendeten Baustoffe	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Biodiversität	22. Verbauung	Anteil der nicht begrünten Fläche (nicht begrünte Fläche am Boden sowie auf Dächern, Terrassen und Wänden) im Vergleich zur Gesamtfläche aller Anlagen	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Beschreibung der Strategien zur Feststellung und Gewichtung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren

Zur Feststellung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren sind die jeweiligen Nachhaltigkeitsindikatoren zu messen und zu gewichten. Die Gesellschaft zieht hierfür 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</p>

	<p>Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen, aus.</p>
<p>Pflichtindikator 18</p> <p>Energieineffiziente Immobilien</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 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 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 zur 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 und Treibhausgasemissionen, 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.

Da das Fondskonzept des SSP im vergangenen Jahr zum 29.04.2025 angepasst wurde und der PAI Treibhausgasemissionen für den Fonds aufgrund der Konzeptanpassung nicht mehr im Fokus steht, wird der Wahlindikator 18 in diesem PAI-Statement nicht mehr aufgeführt.

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 supranationale 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.

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

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.

Auswahl der Nachhaltigkeitsindikatoren

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:

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 werden.

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 Betrieb	Rohstoffverbrauch Neubau & größere Renovierungen	Landversiegelung
	Wahl PAI 18	Wahl PAI 19	Wahl PAI 20	Wahl PAI 21	Wahl PAI 22
KCD	2,5	3,5	2,7	0,8	1,2
KCD ISV	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

Die Strategien zur Feststellung und Gewichtung der Nachhaltigkeitsindikatoren zur Bewertung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden regelmäßig durch die Sustainability-Abteilung der CREAG überprüft. Dazu wird die Auswahl der Nachhaltigkeitsindikatoren jährlich im Zuge der Aktualisierung dieses PAI-Statements anhand der jeweils vorliegenden Daten und in Absprache mit dem Fondsmanagement bewertet, überprüft und erforderlichenfalls angepasst.

Die Auswahllogik für die Wahl-PAIs beruht auf einem qualitativen Scoring, bei dem die jeweiligen Fondsmanager anhand der vorgenannten aufgeführten Faktoren ein portfoliospezifisches Scoring durchgeführt haben. Hierbei wurde eine Gewichtung der jeweiligen Faktoren anhand der Charakteristika des Bestandsportfolios durchgeführt. Insbesondere wurden die Sektorenallokation 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. So kann beispielsweise davon ausgegangen werden, dass der Energieverbrauch bei gewerblichen Mietern relevanter ist als bei privaten Mietern. Somit kommt dem Wahl PAI 19 in Portfolien mit hohem Gewerbeanteil eine höhere Bedeutung zu als bei Wohnimmobilienfonds. Auch wenn die Tendenz grundsätzlich korrekt abgebildet ist, kann es hierbei dennoch zu leichten Verwässerungseffekten durch die Portfoliobetrachtung kommen, die sich weniger an einzelnen Objektcharakteristika orientiert, sondern auf Pauschalannahmen basiert.

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

Datenquellen, -Erhebung und -Verarbeitung

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:

<p>Pflichtindikator 17 (Fossile Brennstoffe)</p>	<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.
---	---

<p style="text-align: center;">Pflichtindikator 18 (Energieintensive Immobilien)</p>	<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. • Sofern eine Erhebung der Ist-Daten nicht möglich ist, wird auf Schätzwerte zurückgegriffen.
<p style="text-align: center;">Wahlindikator 19 (Intensität des Energieverbrauchs)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Darstellung des Energieverbrauchs 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 style="text-align: center;">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 der Erfassung in Deutschland sicherstellen soll.

Mitwirkungspolitik

Die Catella Real Estate AG unterliegt nicht dem rechtlichen Anwendungsbereich der Richtlinie 2007/36/EG, sodass die Gesellschaft keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenzulegen hat.

Bezugnahme auf international anerkannte Standards

Die Catella AB, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach schwedischem Recht (Aktiebolag – kurz: AB), deren 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: INREV) 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 CREAG prüft jährlich im Zuge der Aktualisierung dieses PAI-Statements ob alle Voraussetzungen in Bezug auf die vorstehenden internationalen Standards weiterhin bestehen und diese eingehalten werden. Sie stehen indes in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit den in diesem PAI-Statement erläuterten wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren von Immobilien. Die internationalen Standards werden auf Ebene der CREAG berücksichtigt, während sich die Indikatoren für die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren auf die von der CREAG verwalteten Immobilien beziehen. Daher kann weder eine Messung noch eine Beachtung der internationalen Standards auf Basis der Nachhaltigkeitsindikatoren für die wichtigsten nachteiligen Nachhaltigkeitsauswirkungen bei Immobilien erfolgen. Mithin können in diesem Zusammenhang auch keine Methoden oder Daten zur Messung oder Ausrichtung an diese Standards offengelegt werden. Die Einhaltung der internationalen Standards steht vielmehr neben der Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren und ergänzt diese.

Die CREAG verwendet für einen Teil der von ihr verwalteten Immobilien ein zukunftsorientiertes Klimaszenario, welches sich an den Zielen des Pariser Klimaabkommens orientiert. Insoweit prüft die CREAG insbesondere regelmäßig, ob sich die betroffenen Immobilien auf den jeweils einschlägigen nutzungsart- und landesspezifischen Dekarbonisierungszieldpfaden nach dem Carbon Risk Real Estate Monitor-Tool (CRREM Tool) befinden. 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.

Historischer Vergleich

Die Daten für das PAI-Statement wurden zum dritten Mal in Folge erhoben, sodass ein historischer Vergleich berichtet wird.

Versionshistorie

DATUM	VERÄNDERUNGEN
30.06.2024	Erstmalige Veröffentlichung des PAI-Statements der CREAG für Berichtsjahr 2023
25.02.2025	Aktualisierung des PAI-Statements für Berichtsjahr 2023
30.06.2025	Aktualisierung des PAI-Statements für Berichtsjahr 2024
30.06.2026	Aktualisierung des PAI-Statements für Berichtsjahr 2025