

Catella Logistik Deutschland Plus

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen (Informationen nach Art. 10 der Offenlegungsverordnung)

Die Catella Real Estate AG („Gesellschaft“) legt in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Immobilien-Sondervermögens „Catella Logistik Deutschland Plus“ („Sondervermögen“), das als Finanzprodukt nach Art. 8 der Verordnung (EU) 2019/2088 vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor („Offenlegungsverordnung“ oder auch „Sustainable Finance Disclosure Regulation / SFDR“) qualifiziert nachfolgende Informationen gem. Art. 10 SFDR offen.

Stand: August 2023 Version: 2 ISIN: DE000A2P9UZ1 WKN: A2P9UZ

1. Zusammenfassung

Die Gesellschaft bewirbt das Sondervermögen unter anderem mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen im Sinne des Art. 8 SFDR und wählt zu erwerbende Immobilien für das Sondervermögen anhand eines systematischen Nachhaltigkeitsansatzes aus. Das beinhaltet unter anderem die Auswahl und die Bewirtschaftung unter Berücksichtigung von ökologischen und/oder sozialen Merkmalen.

Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass sowohl bei Ankauf als auch während der Haltedauer bei für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar erworbenen Immobilien, ökologische und/oder soziale Merkmale im Sinne des Art. 8 SFDR berücksichtigt werden.

Die Gesellschaft orientiert sich bei der Auswahl und Bewirtschaftung an ökologischen, ökonomischen und sozialen Kriterien, die von der Gesellschaft gemeinsam mit dem externen Dienstleister imug Beratungsgesellschaft für sozial-ökologische Innovationen mbH, Hannover, ausgearbeitet wurden. Die imug Beratungsgesellschaft für sozial-ökologische Innovationen mbH ist ein Spin-off der Leibniz Universität Hannover und unterstützt Unternehmen und Organisationen bei der Entwicklung und Umsetzung von Konzepten mit einer wirtschaftlich-nachhaltigen Ausrichtung. Mit den ökologischen, ökonomischen und sozialen Kriterien werden die zu erwerbenden Objekte jeweils von der Gesellschaft bewertet.

Bei der Immobilienauswahl berücksichtigt die Gesellschaft zunächst bestimmte Ausschlusskriterien auf Mieterebene. Sofern die Mieter 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.

Im nächsten Schritt wird die Immobilie sodann anhand des sog. Catella Nachhaltigkeitsmonitors bewertet. Der Catella Nachhaltigkeitsmonitor berücksichtigt sowohl beim Ankauf als auch während der Immobilienbewirtschaftung einer Immobilie unterschiedliche Kriterien. Hierzu gehören insbesondere (i) ökologische, (ii) ökonomische und (iii) soziale Kriterien der Immobilie sowie (iv) Kriterien des Immobilienstandortes und (v) ökologische Kriterien in Bezug auf die Mieter. Der Catella Nachhaltigkeitsmonitor wird laufend weiterentwickelt und an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst.

Neben ökologischen (inklusive der ökologischen Kriterien in Bezug auf die Mieter) und sozialen Merkmalen werden noch folgende Kriterien für den Catella Nachhaltigkeitsmonitor berücksichtigt, wobei die nachfolgende Aufzählung beispielhaft und nicht abschließend zu verstehen ist:

- **Ökonomische Kriterien der Immobilie**

Es werden u. a. die funktionale Qualität und die Anpassungsfähigkeit der Immobilie an ein verändertes Nutzungsprofil sowie die Gebäudekosten und kostenvorbeugende Maßnahmen betrachtet.

- **Kriterien des Immobilienstandortes**

Beim Immobilienstandort wird die Lage unter Berücksichtigung u.a. der Bevölkerungsentwicklung, der Arbeitslosigkeit, des Bruttoinlandsprodukts, der Flächeninanspruchnahme sowie Kriterien mit besonderem Fokus auf der Nutzungsart der Logistik- und Produktionsimmobilie (z.B. Anbindung an Verkehrsinfrastruktur für Fernverkehr) betrachtet.

Die Gesellschaft investiert für Rechnung des Sondervermögens in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Diese erfüllen teilweise die Voraussetzungen an ökologische und/oder soziale Merkmale erfüllen. Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens ist keine Mindestquote für Investitionen im vorstehende Sinne vorgesehen. Daneben werden durch die auch Liquiditätsanlagen für das Sondervermögen gehalten.

2. Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit dem Sondervermögen werden ökologische bzw. soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

3. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Im Rahmen des Catella Nachhaltigkeitsmonitors prüft die Gesellschaft den Erfüllungsgrad der (i) ökologischen, (ii) ökonomischen und (iii) sozialen Kriterien der Immobilie sowie der (iv) Kriterien des Immobilienstandortes und der (v) ökologischen Kriterien in Bezug auf die Mieter. Bei den Kriterien werden eine Vielzahl von Unterkriterien umfangreich geprüft. Jedes Unterkriterium wird je nach

Erfüllungsgrad nach den Stufen "1" (schlechteste Wertung), "2" (mittlere Wertung) und "3" (optimale Wertung) bewertet ("0" wird vergeben, wenn ein Kriterium für die Bewertung einer Immobilie nicht relevant ist).

Die jeweilige Bewertung fließt mit unterschiedlicher Gewichtung, in die Berechnung eines Gesamtwertes für die jeweilige Bewertungsebene ein. Das Gesamtergebnis wird als Nachhaltigkeitsindikator auf einer Skala von "0" (=schlechteste Wertung) bis "100" (=beste Wertung) abgebildet. Ein potentielles Ankaufsobjekt wird grundsätzlich nur erworben, wenn das Gesamtergebnis für das Ankaufsobjekt einen Wert von mindestens 50 auf der Skala erreicht. Weist das potentielle Ankaufsobjekt einen Wert von unter 50 auf, kann die Immobilie nur erworben werden, wenn einzelne defizitäre Bereiche bei der laufenden Immobilienverwaltung mit vertretbaren Maßnahmen verbessert werden können. Die dazu erforderlichen Maßnahmen werden bei Erwerb bereits eingepreist. Liegt das Gesamtergebnis, unter Berücksichtigung der zukünftig durchzuführenden Maßnahmen, mindestens bei 50, so kann die Immobilie auch erworben werden.

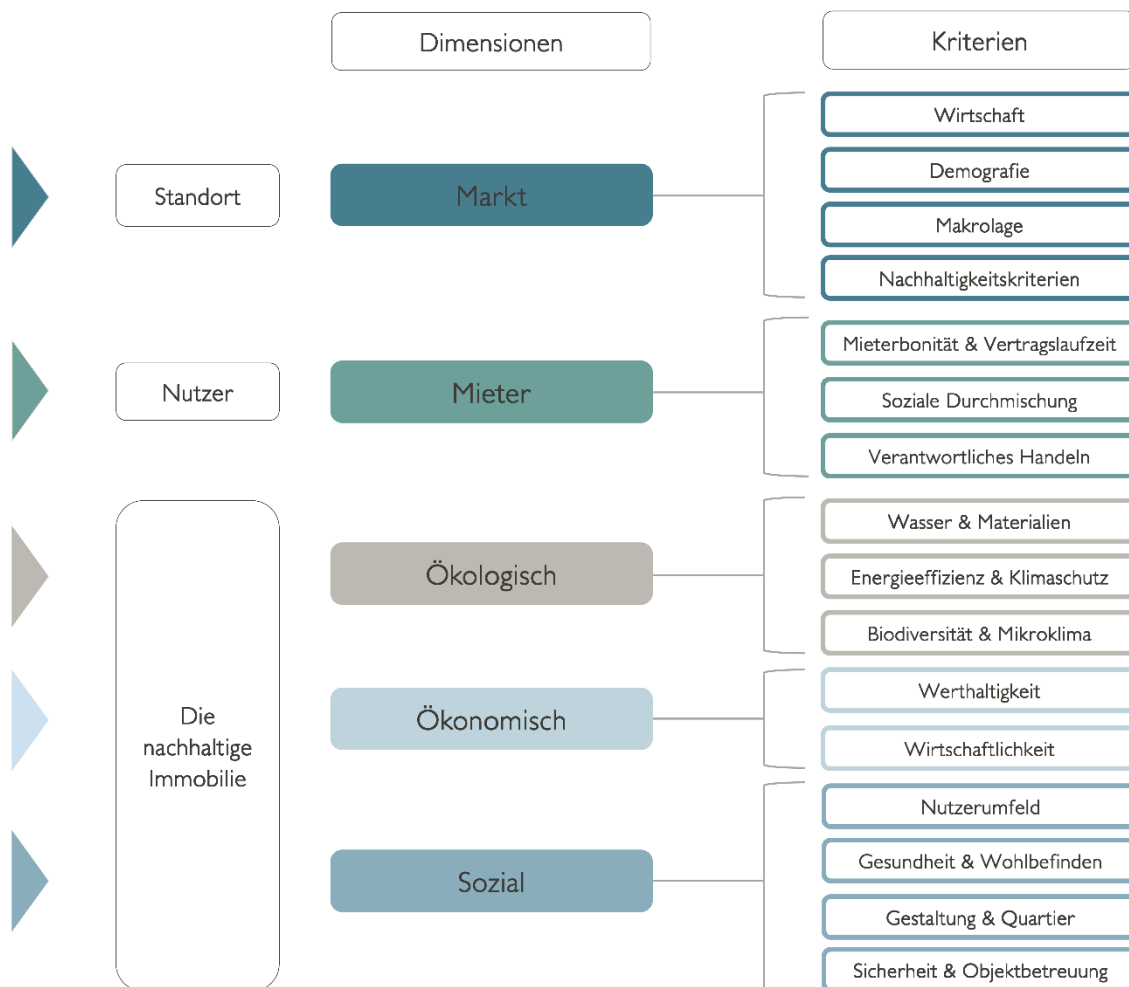
Die Gesellschaft bewertet dafür für das Sondervermögen ökologische, ökonomische und soziale Kriterien anhand folgender Systematik:

1) „Pre-Check“

In einem ersten Schritt werden bei der Immobilienauswahl bestimmte Ausschlusskriterien auf Mieterebene berücksichtigt. Sofern die Mieter in bestimmten kritischen Sektoren wie Rüstung, Militär, Kernkraft, Pornographie, Glücksspiel, Tabak oder Kohle tätig sind, wird vom Erwerb einer Immobilie abgesehen. Eine Ausnahme 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.

2) Die fünf Dimensionen

Im nächsten Schritt wird die Nachhaltigkeit eines Immobilieninvestments anhand des Catella Nachhaltigkeitsmonitors im Detail bewertet. Bei der Bewertung werden sowohl allgemeine Kriterien berücksichtigt, die für jede Art einer Immobilie anzuwenden sind, als auch immobilienartspezifische Kriterien, die je nach Art der Immobilie zur Bewertung zusätzlich herangezogen werden. Insgesamt stehen mehr als 150 Kriterien zur Auswahl, durch die sowohl beim Ankauf als auch während der Bewirtschaftung einer Immobilie Kriterien der ökologischen, ökonomischen und sozialen Dimension sowie Kriterien des Immobilienstandortes (Dimension Markt) und Kriterien in Bezug auf die Mieter (Dimension Mieter) berücksichtigt werden. Die Bewertung dieser Kriterienauswahl ermöglicht eine umfassende und fundierte Nachhaltigkeitsanalyse der Immobilie und zugleich die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken beim Ankauf der Immobilien als auch später bei der Immobilienbewirtschaftung.



Die folgende Aufzählung der Kriterien und Unterkriterien dieser fünf Dimensionen ist beispielhaft und nicht abschließend zu verstehen (Je nach Art einer Immobilie und Datenverfügbarkeit zum Bewertungszeitpunkt kann es zu Unterschieden in der Kriterienauswahl kommen):

a) Kriterien der Dimension Ökologie

In dieser Dimension werden ökologische Kriterien wie bspw. Wassersparmaßnahmen und das Abwasserrecycling von der Immobilie betrachtet. Des Weiteren werden auch die Isolierung und Dämmung sowie der Energiebezug und die Energieerzeugung in die Bewertung mit einbezogen. Ferner werden ebenfalls Kühl- und Wärmesysteme sowie die Biodiversität berücksichtigt.

b) Kriterien der Dimension Ökonomie

Zu den bewertenden ökonomischen Kriterien eines Immobilieninvestments zählen bspw. die funktionale Qualität und die Anpassungsfähigkeit der Immobilie an ein verändertes Nutzungsprofil sowie Gebäudekosten und kostenvorbeugende Maßnahmen.

c) Kriterien der Dimension Soziales

Hier werden bspw. Kriterien wie die Anbindung der Immobilie an den öffentlichen Personennahverkehr und die weitere anliegende Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur bewertet. Auch Lichtkomfort und der Zugang zu Gemeinschaftsangeboten finden unter dieser Dimension Berücksichtigung. Daneben werden die Sicherheit und die Betreuung der Immobilie in die Betrachtung der Immobilien mit einbezogen.

d) Kriterien der Dimension Markt (Immobilienstandort)

Im Rahmen der Dimension Markt wird die Lage des Immobilienstandorts unter Berücksichtigung u. a. der Bevölkerungsentwicklung, der Arbeitslosigkeit, des Bruttoinlandsprodukts sowie der Flächeninanspruchnahme sowie Kriterien mit besonderem Fokus auf der Nutzungsart der Logistik- und Produktionsimmobilie (z.B. Anbindung an Verkehrsinfrastruktur für Fernverkehr) betrachtet.

e) Kriterien der Dimension Mieter

Für die Bewertung der Dimension Mieter werden unterschiedliche Kriterien wie etwa eine vielfältige Mieterstruktur herangezogen. Etwaig abgeschlossene, auf Nachhaltigkeit gerichtete Mietverträge (sog. „Green Lease“ oder „grüne Mietverträge“) werden ebenfalls berücksichtigt. Wenn die Mieter selbst über eigene Nachhaltigkeitsstrategien verfügen, fließt auch dies in die Bewertung mit ein.

Bei der laufenden Verwaltung des Sondervermögens führt die Gesellschaft erneute Bewertungen der Kriterien in einem Jahresrhythmus anhand des Catella Nachhaltigkeitsmonitors durch. Dabei wird die Wirksamkeit der bisher umgesetzten Handlungsmaßnahmen überprüft und gegebenenfalls bei Bedarf Handlungsempfehlungen zu weiteren Maßnahmen abgeleitet.

Die Gesellschaft prüft jedes Objekt vor Ankauf anhand des Catella Nachhaltigkeitsmonitors. Ein potentiell Ankaufsobjekt wird grundsätzlich nur erworben, wenn das Gesamtergebnis für das Ankaufsobjekt einen Wert von mindestens 50 auf der Skala erreicht. Insgesamt kann maximal ein Gesamtwert von 100 erreicht werden. Weist das potentielle Ankaufsobjekt einen Wert von unter 50 auf, kann die Immobilie nur erworben werden, wenn einzelne defizitäre Bereiche bei der laufenden Immobilienverwaltung mit vertretbaren Maßnahmen verbessert werden können. Die dazu erforderlichen Maßnahmen werden bei Erwerb bereits eingepreist. Liegt das Gesamtergebnis, unter Berücksichtigung der zukünftig durchzuführenden Maßnahmen, mindestens bei 50, so kann die Immobilie auch erworben werden.

4. Anlagestrategie

Die Gesellschaft bewirbt das Sondervermögen unter anderem mit ökologischen und/oder sozialen Merkmalen im Sinne des Art. 8 SFDR und wählt zu erwerbende Immobilien für das Sondervermögen anhand eines systematischen Nachhaltigkeitsansatzes aus. Das beinhaltet unter anderem die Auswahl und die Bewirtschaftung unter Berücksichtigung von ökologischen und/oder sozialen Merkmalen.

Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass sowohl bei Ankauf als auch während der Haltedauer bei für das Sondervermögen unmittelbar oder mittelbar erworbenen Immobilien ökologische und/oder soziale Merkmale im Sinne des Art. 8 SFDR berücksichtigt werden.

Zur Messung der Erreichung der vorgenannten ökologischen und/oder sozialen Merkmale zieht die Gesellschaft eine Vielzahl von Nachhaltigkeitsindikatoren heran. Beispielhaft werden die nachfolgenden Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen, wobei darauf hingewiesen wird, dass diese Auflistung nicht abschließend zu verstehen ist:

a) Ökologische Merkmale

Es werden Nachhaltigkeitsindikatoren wie Wassersparmaßnahmen und das Abwasserrecycling von der Immobilie betrachtet. Des Weiteren werden auch die Isolierung und Dämmung sowie der Energiebezug und die Energieerzeugung betrachtet. Ferner werden Kühl- und Wärmesysteme sowie die Biodiversität berücksichtigt.

Weiter werden in Bezug auf die Mieter unterschiedliche Nachhaltigkeitsindikatoren, wie etwa eine vielfältige Mieterstruktur betrachtet. Etwaig abgeschlossene auf Nachhaltigkeit gerichtete Mietverträge (sog. „Green Lease“ oder „grüne Mietverträge“) werden ebenfalls berücksichtigt. Wenn die Mieter selbst über eigene Nachhaltigkeitsstrategien verfügen, fließt auch dies in die Bewertung mit ein.

b) Soziale Merkmale

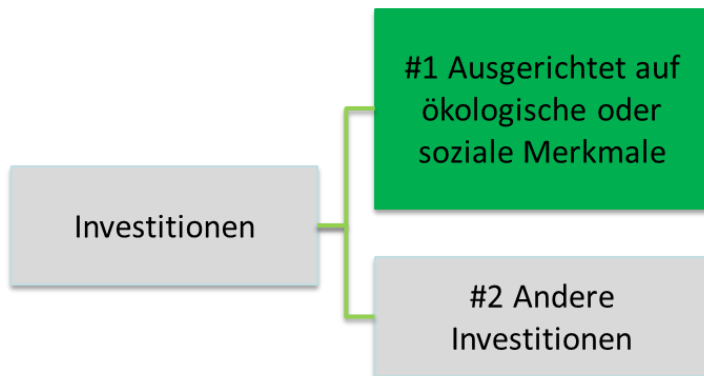
Es werden Kriterien, wie etwa die Anbindung der Immobilie an den öffentlichen Personennahverkehr und die weitere anliegende Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur berücksichtigt. Auch Lichtkomfort und Zugang zu Gemeinschaftsangeboten finden Berücksichtigung. Daneben werden Sicherheit und Betreuung der Immobilie betrachtet.

5. Aufteilung der Investitionen

Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens investiert die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben werden durch die auch Liquiditätsanlagen für das Sondervermögen gehalten.

Auf ökologische und/oder soziale Merkmale ausgerichtete Investitionen sind dabei unmittelbare oder mittelbare Investitionen in Immobilien, welche die im Abschnitt „Anlagestrategie“ dargestellten Voraussetzungen an ökologische und/oder soziale Merkmale erfüllen. Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens ist keine Mindestquote für Investitionen im vorgenannten Sinne vorgesehen.

Daneben können unmittelbare oder mittelbare Investitionen in Immobilien, welche die vorgenannten Voraussetzungen an ökologische und/oder soziale Merkmale nicht erfüllen, oder Liquiditätsanlagen getätigt werden.



#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zur Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden.

#2 Andere Investitionen umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

6. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Im Falle des Erwerbs einer Immobilie sowie fortlaufend während der Haltedauer überprüft die Gesellschaft regelmäßig alle Immobilien im Hinblick die Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale und wird aus dieser Prüfung konkrete Maßnahmen zu deren Verbesserung ableiten und durchführen, soweit derartige Maßnahmen aufgrund der Prüfungsergebnisse erforderlich oder sinnvoll und mit einem verhältnismäßigen Aufwand umzusetzen sind.

Derartige Maßnahmen können in baulichen Maßnahmen oder technischen Nachrüstungen bestehen und beispielsweise die Reduktion der CO₂-Emissionen umfassen, welche gegebenenfalls durch Konsultierung externer Dienstleister erfolgt. Sofern die Einhaltung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale derart gefährdet ist dass sie nicht durch andere Maßnahmen beschränkt oder kompensiert werden kann, so kann auch ein Verkaufsprozess ausgelöst werden, sofern absehbar ist, dass eine Immobilie die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen und/oder sozialen Merkmale dauerhaft nicht erfüllt. Wenn die Immobilie bereits einen hohen Standard aufweist, sind gegebenenfalls keine Maßnahmen erforderlich.

Zudem erfolgt regelmäßig eine externe Kontrolle durch die Prüfung der nachhaltigkeitsbezogenen Angaben in den Jahresberichten des Sondervermögens.

7. Methoden

Die Bewertungen und Messungen der ökologischen und/oder sozialen Merkmale wird durch die Gesellschaft für jede Immobilie im Ankaufszeitpunkt und sodann jährlich durchgeführt, sodass auch die Quote der Immobilien, die die Voraussetzungen der ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllen, jährlich neu ermittelt wird.

8. Datenquellen und -verarbeitung

Für die Prüfung der Einhaltung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale zieht die Gesellschaft eine Vielzahl von Datenquellen heran. Die Gesellschaft arbeitet mit Dienstleistern zusammen, deren Aufgabe es ist, bestimmte, für die Umsetzung der Strategie erforderliche Informationen insbesondere bezüglich der relevanten ökologischen und sozialen Merkmale bereitzustellen.

Als Basis für die umfangreiche Nachhaltigkeitsanalyse der jeweiligen Immobilie mit dem Catella Nachhaltigkeitsmonitor dient eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen. Dazu zählen folgende beispielhaften und nicht abschließend aufgezählten Datenquellen:

- 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 und -beschreibungen, 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
- Technische Gutachten
- Informationen zu Versicherungen und objektgebundenen Steuern/ Abgaben
- Objektbesichtigungen in Begleitung technischer Experten

9. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Bei der (internen) Datenbeschaffung sowie der Auswahl der externen Anbieter geht die Gesellschaft mit der größtmöglichen Sorgfalt vor. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen und Daten der externen Anbieter wird jedoch keine Gewährleistung übernommen. Es kann insofern nicht

ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft die zur Umsetzung der Strategie erforderlichen Daten und Informationen nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht in der erforderlichen Datenqualität erhält.

Sofern für die Ermittlung der Vergleichswerte erforderliche Daten nicht vorliegen und auch nicht beschafft werden können (etwa weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen. Sofern nichtsdestoweniger weiterhin keine adäquaten Daten beschafft werden können, erfolgt die Erhebung anhand von Annahmen sowie Schätzungen durch die Gesellschaft oder geeignete Vergleichswerte.

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft aufgrund einer Fehleinschätzung die ökologischen, sozialen und weiteren für die Anlagepolitik relevanten Merkmale zu Unrecht für eingehalten hält. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Gesellschaft unbeabsichtigt die definierten Anlagekriterien verletzt. Daneben besteht das Risiko, dass eine Immobilie im Laufe der Haltezeit die jeweils festgelegten Merkmale nicht mehr erfüllt oder dass es zu Wertveränderungen von Immobilien kommt. Dies kann zur Folge haben, dass die Gesellschaft gezwungen ist, Immobilien zu veräußern. Aufgrund der vorstehenden Beschränkungen ist es der Gesellschaft gegebenenfalls nicht möglich, bestimmte Immobilien für Rechnung des Sondervermögens zu erwerben. Dadurch besteht insbesondere in einem Immobilienmarkt mit starkem Wettbewerb um verfügbare Immobilien das Risiko, dass die Investitionstätigkeit der Gesellschaft und damit das Wachstum des Sondervermögens erschwert oder verlangsamt werden.

10. Sorgfaltspflicht

Vor Ankauf werden Immobilien umfangreich im Wege einer Due Diligence Prüfung untersucht. Im Rahmen der Due Diligence Prüfung werden u.a. auch ESG-Aspekte sowie die Erfüllung der von der Gesellschaft festgelegten Voraussetzungen für die ökologischen und/oder sozialen Merkmale sorgfältig untersucht.

11. Mitwirkungspolitik

Die Gesellschaft unterliegt nicht dem rechtlichen Anwendungsbereich des Artikel 3 g der Richtlinie 2007/36/EG, weshalb sie keine Mitwirkungsregelungen implementiert hat.