

## Catella Modernes Wohnen

### Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen (Informationen nach Art. 10 der Offenlegungsverordnung)

Die Catella Real Estate AG („Gesellschaft“) legt in ihrer Funktion als Kapitalverwaltungsgesellschaft des Immobilien-Sondervermögens „Catella Modernes Wohnen“ („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: Januar 2023

#### 1. Zusammenfassung

Die Artikel 8-Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche das von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegte ökologische Merkmal, wie nachfolgend dargestellt, erfüllen. Jedes Immobilieninvestment des Sondervermögens wird dazu einer entsprechenden Prüfung unterzogen. Diese erfasst sowohl das Bestandsportfolio im Zeitpunkt der Einstufung nach Art. 8 SFDR als auch alle künftig zu erwerbenden Immobilien, die sodann einer initialen und einer laufenden Prüfung unterzogen werden.

Für das Sondervermögen wird das ökologische Merkmal der Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen sowie daneben auch der Reduzierung weiterer Emissionen u.a. von Methan, Lachgas, Fluorkohlenwasserstoffe, perfluorierte Kohlenwasserstoffe, Schwefelhexafluorid und Stickstoff Trifluorid, gemeinsam auch „CO<sub>2</sub>-Äquivalente“ („CO<sub>2</sub>e“), das zu dem EU-Umweltziel des Klimaschutzes beiträgt, in dem Anlage- und Verwaltungsprozess berücksichtigt. Dabei werden mit der Berücksichtigung des ökologischen Merkmals für das Sondervermögen folgende UN-Nachhaltigkeitsziele („Sustainable Development Goals“, kurz „SDG“) verfolgt:

- SDG 7: „Bezahlbare und saubere Energie“
- SDG 13: „Maßnahmen zum Klimaschutz“

Die Gesellschaft berücksichtigt für das Sondervermögen im Rahmen der Anlagestrategie ein ökologisches Merkmal, um eine Reduzierung der durch die Immobilien verursachten CO<sub>2</sub>-Äquivalente zu erreichen und so zu den internationalen Klimazielen des Pariser Klimaabkommens beizutragen.

Konkret ist eine Reduzierung erreicht, wenn die Emissionen der CO<sub>2</sub>-Äquivalenten einer Immobilie, gemessen in CO<sub>2</sub>e kg/m<sup>2</sup>/p.a., d.h. den Emissionen von CO<sub>2</sub>e in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr, in Einklang mit den von CRREM veröffentlichten jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Zielpfaden zur systematischen Reduzierung von CO<sub>2</sub>e-Emissionen (<2°C Ziel, „CRREM- Zielpfad“) stehen.

Für das Sondervermögen ist jeweils der landes- und nutzungsklassenspezifisch anwendbare Dekarbonisierungszielpfad relevant, der als Klimaziel die Begrenzung der globalen Erwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau bis zum Jahr 2050 auf weniger als 2 Grad Celsius verfolgt. Der Dekarbonisierungszielpfad verfolgt das übergeordnete Ziel der Herstellung von Vergleichbarkeit bzgl. der CO<sub>2</sub>e-Emissionen einer Immobilie mit den definierten Grenzwerten.

Darüber hinaus berücksichtigt die Gesellschaft im Rahmen der Investitionsentscheidungen für das Sondervermögen die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren.

Für das Sondervermögen verfolgt die Gesellschaft keine sozialen Merkmale im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR und auch keine nachhaltigen Investitionen im Sinne des Art. 2 Nr. 17 SFDR.

## **2. Kein nachhaltiges Investitionsziel**

Mit dem Sondervermögen wird ein ökologisches Merkmal beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

## **3. Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts**

Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für das Sondervermögen wird ein ökologisches Merkmal im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR berücksichtigt.

Die Artikel 8-Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche das von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegte ökologische Merkmal erfüllen. Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei vorstehender Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Jedes Immobilieninvestment des Sondervermögens wird dazu einer entsprechenden Prüfung unterzogen. Diese erfasst sowohl das Bestandsportfolio im Zeitpunkt der Einstufung nach Art. 8 SFDR als auch alle künftig zu erwerbenden Immobilien, die sodann einer initialen und einer laufenden Prüfung unterzogen werden.

Die Bewertung und Messung erfolgt für alle neu zu erwerbenden und im Bestand gehaltenen Immobilien anhand des vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten Zielpfades zur systematischen Reduzierung von CO<sub>2</sub>e- Emissionen. Es handelt sich dabei um einen sog. Dekarbonisierungszielpfad, der primär auf die Reduktion von CO<sub>2</sub>e-Emissionen abstellt, nachfolgend auch als „CRREM-Zielpfad“ bezeichnet). Der CRREM-Zielpfad verfolgt das übergeordnete Ziel der Herstellung von Vergleichbarkeit bzgl. der CO<sub>2</sub>e-Emissionen einer Immobilie mit den definierten Grenzwerten.

Der CRREM-Zielpfad wird vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst, wobei das Klimaziel gleichbleibt, aber je nach Nutzung und Lage der Immobilie die für die einzelnen Jahre bis 2050 vorgesehen Zielwerte steigen oder fallen können. Dabei werden Einzelobjekte und Immobilienportfolios mit den entsprechend ermittelten Vergleichswerten der neu zu erwerbenden bzw. im Bestand gehaltenen Immobilien abgeglichen, um die CO<sub>2</sub>e-Emissionen der Immobilienwirtschaft zukünftig zu reduzieren und die festgelegten Klimaziele der Europäischen Union in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Pariser Klimaabkommens zu erreichen. Im Ergebnis müssen die Werte mindestens dem CRREM-Zielpfad entsprechen, oder aber darunter liegen.

Ab dem Jahr 2030 müssen die Immobilien des Sondervermögens, die unter die Investitionsquote von 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens fallen, verbindlich auf dem CRREM-Zielpfad (< 2,0 Grad-Ziel bis 2050) liegen, d.h. die Werte müssen mindestens dem Dekarbonisierungszielpfad entsprechen oder darunter liegen. Bis zum Jahr 2030 („CRREM-Übergangsphase“) erfolgt die Berichterstattung über die entsprechende Entwicklung der betroffenen Immobilien des Sondervermögens einmal pro Jahr, wobei die Zielvorgabe des Jahres 2030 noch nicht verpflichtend erreicht werden muss, vielmehr wird überprüft, welche Abweichung zwischen der

Immobilie und dem im CRREM-Tool ausgewiesenen Wert in CO<sub>2</sub>e kg/m<sup>2</sup>/p.a. je Nutzungsklasse für das Jahr 2030 besteht. Während der CRREM-Übergangsphase dienen die Werte des CRREM-Zielpfades insofern im Rahmen des Ankaufs und der laufenden Bewirtschaftung lediglich als Orientierung; ab 2030 sind die Vorgaben des CRREM-Zielpfades für die Immobilien des Sondervermögens, die unter die Investitionsquote von 60 % fallen, verpflichtend einzuhalten.

Daneben gilt im Falle der Überschreitung des CRREM-Zielpfades nach der CRREM-Übergangsphase (mithin ab dem Jahr 2030) durch einen „manage-to-CRREM“-Ansatz die Ausnahme, dass die CO<sub>2</sub>e-Emissionen und/oder der Endenergiebedarf einer Immobilie, die unter die Investitionsquote fällt, innerhalb von fünf Jahren beginnend ab dem nächsten Jahresende nach Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten bzw. Feststellung der Überschreitung, in Einklang mit dem CRREM-Zielpfad zu stehen haben. Sofern die Zielwerte mithin nicht erfüllt werden, kann dies nachträglich durch Investitionsmaßnahmen korrigiert werden, um auf diese Weise (wieder) auf bzw. unter den CRREM-Zielpfad zu gelangen und somit dennoch das Ziel der Reduzierung von durch Immobilien verursachte Emissionen von CO<sub>2</sub>-Äquivalenten zu erreichen. Hierfür muss eine verbindliche Maßnahmenplanung erstellt werden, die in der Ankaufskalkulation bzw. dem Wirtschaftsplan der betroffenen Immobilie entsprechend zu berücksichtigen und deren Umsetzung jährlich zu überprüfen ist.

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. Dabei können auch Daten aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen oder geeignete Referenzwerte herangezogen werden. Sofern nichtsdestoweniger weiterhin keine adäquaten Daten beschafft werden können, erfolgt die Erhebung anhand von Annahmen sowie Schätzungen durch die Gesellschaft oder geeignete Vergleichswerte.

Sofern ein Rückgriff auf den CRREM-Zielpfad nicht mehr möglich sein sollte, bspw. weil dieses seitens seiner Initiatoren nicht mehr zur Verfügung gestellt oder die Datengrundlage auf dem aktuellen Stand gehalten wird, wird die Gesellschaft unter Berücksichtigung der dann geltenden rechtlichen Anforderungen ein vergleichbares Tool zur Messung der Umsetzung des definierten ökologischen Merkmals heranziehen.

#### **4. Anlagestrategie**

##### **a) Berücksichtigung des ökologischen Merkmals**

Im Rahmen der Auswahl und Verwaltung der Immobilien für das Sondervermögen wird ein ökologisches Merkmal im Sinne des Art. 8 Abs. 1 SFDR sowie nachteilige Nachhaltigkeitsauswirkungen berücksichtigt. Das vorliegende Sondervermögen qualifiziert sich auf Grund der Anlagestrategie, die ausdrücklich ökologische Merkmale berücksichtigt (Artikel 8-Anlagestrategie), als Finanzprodukt nach Art. 8 SFDR.

Die Artikel 8-Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass fortlaufend mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens in Immobilien investiert werden, welche das von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegte ökologische Merkmal erfüllen. Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei vorstehender Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen.

Die Investitionen für das Sondervermögen werden im Rahmen des Ankaufs sowie während der laufenden Bewirtschaftung anhand des CRREM- Zielpfades geprüft. Für das Sondervermögen ist jeweils der landes- und nutzungsklassenspezifisch anwendbare Dekarbonisierungszieldpfad relevant, der als Klimaziel die Begrenzung der globalen Erwärmung gegenüber dem vorindustriellen Niveau bis zum Jahr

2050 auf weniger als 2 Grad Celsius verfolgt. Der Dekarbonisierungszieldpfad verfolgt das übergeordnete Ziel der Herstellung von Vergleichbarkeit bzgl. der CO<sub>2</sub>e-Emissionen einer Immobilie mit den definierten Grenzwerten. Nur wenn entsprechenden Voraussetzungen vorliegen, wird eine Immobilie in die Investitionsquote einberechnet.

## **b) Berücksichtigung der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren**

Die Gesellschaft berücksichtigt auf Ebene des Sondervermögens die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen von Investitionsentscheidungen im Ankauf und Bestandsmanagement auf bestimmte Nachhaltigkeitsfaktoren, d.h. nachteilige Auswirkungen insbesondere auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung (sog. „Principal Adverse Impacts“ kurz: „PAI“). Die PAI werden durch die Gesellschaft mittels der nachfolgenden qualitativen und quantitativen Nachhaltigkeitsindikatoren quartalsweise bewertet und überwacht, um diesen vorzubeugen, diese zu mindern bzw. auszuschließen.

Die Gesellschaft zieht für die Berücksichtigung der PAI auf Ebene des Sondervermögens die untenstehenden qualitativen und quantitativen Nachhaltigkeitsindikatoren heran. Anhand dieser Indikatoren bewertet und überwacht die Gesellschaft in der bei Ankauf neuer Objekte durchzuführenden Prüfung, z.B. im Rahmen einer ESG-Prüfung, sowie im Rahmen regelmäßig durchzuführender Überprüfungen der Bestandsobjekte etwaige nachteilige Auswirkungen von Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren, um diesen vorzubeugen, diese zu mindern bzw. auszuschließen.

Weitergehende Informationen hinsichtlich der PAI sind im Rahmen der Jahresberichterstattung des Sondervermögens verfügbar. Zudem wird für weitergehende Informationen zum Umgang mit den PAI auf die auf der Internetseite der Gesellschaft veröffentlichten Informationen zum Umgang der Gesellschaft mit nachteiligen Auswirkungen auf die hier relevanten Nachhaltigkeitsfaktoren verwiesen.

Die Gesellschaft berücksichtigt die in der PAI-Richtlinie aufgeführten Methoden zur Ermittlung und Berücksichtigung der PAI auch auf Produktebene des Sondervermögens, wobei sie folgende Indikatoren heranzieht:

- i. Fossile Brennstoffe
- ii. Energieineffizienz
- iii. Abfall

### **i. Fossile Brennstoffe**

Bei dem Indikator „fossile Brennstoffe“ ermittelt die Gesellschaft den Anteil der Investitionen des Sondervermögens in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen. Erfasst werden die vorstehenden Tätigkeiten, wenn sie dem Verbrauch der fossilen Brennstoffe durch Dritte außerhalb der Immobilie dienen, z.B. Tankstellen oder Öllagerstätten von Kfz-Werkstätten.

Nicht erfasst sind dagegen Fälle des reinen Eigenbedarfs bezogen auf die jeweilige Immobilie, z.B. der Verbrauch von fossilen Brennstoffen für die Versorgung des Gebäudes mit Wärme oder die Lagerung von fossilen Brennstoffen aus Gründen des Eigenbedarfs (z.B. Ölheizung, Vorrat für Notstromaggregat).

Abzustellen ist ausschließlich auf die konkrete Nutzung der jeweiligen Immobilie. Nicht berücksichtigt werden die Sektoren, in denen die einzelnen (gewerblichen) Mieter tätig sind (z.B. Verwaltungsgebäude von Erdgas- Unternehmen), soweit hierdurch nicht fossile Brennstoffe in der Immobilie selbst gelagert, bearbeitet etc. werden.

Zur Bewertung dieser Kategorie ermittelt die Gesellschaft anhand der Objektunterlagen auf Flächenbasis den Anteil der Investitionen in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die mit der Förderung, Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen zu tun haben

## **ii. Energieineffizienz**

Bei dem Indikator „Energieeffizienz“ betrachtet die Gesellschaft den Anteil der Investments in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert für das Sondervermögen in energieineffiziente Immobilien.

Unter energieineffiziente Immobilien fallen solche Immobilien, die – sofern vor dem 31.12.2020 errichtet – einen Energieausweis mit einer Energieeffizienzklasse von „C“ oder schlechter aufweisen bzw. – sofern nach dem 31.12.2020 errichtet – deren Primärenergiebedarf nicht den Vorgaben an ein Niedrigstenergiegebäude genügt. Maßgeblich sind insoweit jeweils die aktuell geltenden nationalen gesetzlichen Vorgaben.

Zur Bewertung dieses Indikators sind insbesondere bei Wohnobjekten die Energieausweise der jeweiligen Objekte heranzuziehen. Dies gilt gleichermaßen für Bestandsimmobilien sowie für den Erwerb weiterer Immobilien. Insbesondere bei Bestandsimmobilien sind aktuelle Energieausweise derzeit jedoch nicht vollständig verfügbar. Die Gesellschaft bemüht sich, die Datengrundlage zu aktualisieren und zu vervollständigen, um belastbare Angaben zu diesem Indikator machen zu können. Sofern nichtsdestoweniger keine adäquaten Angaben beschafft werden können, erfolgt die Bewertung anhand von Annahmen sowie Schätzungen durch die Gesellschaft oder geeignete Vergleichswerte.

Bei Gewerbeobjekten bzw. gewerblich genutzten Flächen wird ebenfalls auf die Energieeffizienzklasse gemäß der Energieausweise bzw. auf den Primärenergiebedarf abgestellt.

## **iii. Abfall**

Bei dem Indikator „Abfall“ wird der Anteil der Investition in Immobilien bezogen auf den Verkehrswert, die nicht mit Einrichtungen zur Abfallsortierung ausgestattet sind und für die kein Abfallverwertungs- oder Recyclingvertrag geschlossen wurde, betrachtet.

Die Gesellschaft erfasst hierzu die Verkehrswerte der für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien, die nicht mit Anlagen zur Mülltrennung ausgestattet und nicht von einem Abfallverwertungs- oder Abfallaufbereitungsvertrag umfasst sind (Angabe in %).

Im Rahmen eines portfolioübergreifenden Abfallmanagements kann festgestellt werden, in welchen Objekten keine Mülltrennung erfolgt.

## **5. Aufteilung der Investitionen**

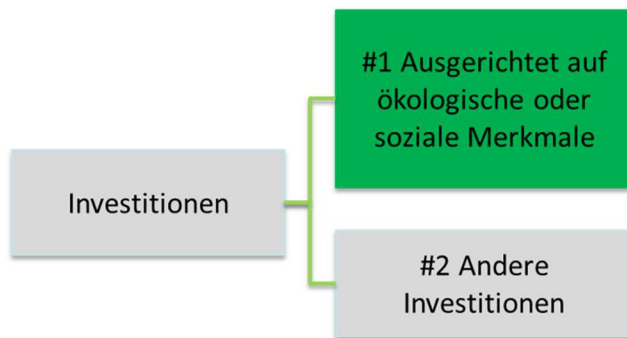
Gemäß der Besonderen Anlagebedingungen des Sondervermögens investiert die Gesellschaft für Rechnung des Sondervermögens in Immobilien sowie Immobilien-Gesellschaften. Daneben werden durch die Gesellschaft auch Liquiditätsanlagen gehalten.

Mindestens 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens werden in Immobilien investiert, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen definierten Voraussetzungen des festgelegten ökologischen Merkmals erfüllen. Die Verkehrswerte der von Immobilien-Gesellschaften

unmittelbar oder mittelbar gehaltenen Immobilien sind bei der vorstehenden Berechnung entsprechend der Beteiligungshöhe zu berücksichtigen

Bis zu 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an das ökologische Merkmal erfüllen.

Weiter dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens als Liquiditätsanlagen gehalten werden, diese dienen Liquiditätszwecken.



## 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 des ökologischen Merkmals sowie der PAI 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 CO<sub>2</sub>-Emissionen umfassen, welche ggf. durch Konsultierung externer Dienstleister erfolgt. Sofern die Einhaltung des ökologischen Merkmals 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 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 des ökologischen Merkmals wird durch die Gesellschaft für jede Immobilie im Ankaufszeitpunkt und sodann jährlich durchgeführt, sodass auch die Quote der Immobilien, die die Voraussetzungen des ökologischen Merkmals erfüllen, jährlich neu ermittelt wird.

Die Bewertung und Messung erfolgt für alle neu zu erwerbenden und im Bestand gehaltenen Immobilien anhand des CRREM-Zielpfads. Der CRREM-Zielpfad verfolgt das übergeordnete Ziel der Herstellung von Vergleichbarkeit bzgl. der CO<sub>2</sub>e-Emissionen einer Immobilie mit den definierten Grenzwerten.

Der CRREM-Zielpfad wird vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ laufend an aktuelle Entwicklungen und verbesserte Datengrundlagen angepasst, wobei das Klimaziel gleichbleibt, aber je nach Nutzung und Lage der Immobilie die für die einzelnen Jahre bis 2050 vorgesehen Zielwerte steigen oder fallen können. Dabei werden Einzelobjekte und Immobilienportfolios mit den entsprechend ermittelten Vergleichswerten der neu zu erwerbenden bzw. im Bestand gehaltenen Immobilien abgeglichen, um die CO<sub>2</sub>e-Emissionen der Immobilienwirtschaft zukünftig zu reduzieren und die festgelegten Klimaziele der Europäischen Union in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Pariser Klimaabkommens zu erreichen. Im Ergebnis müssen die Werte mindestens dem CRREM-Zielpfad entsprechen, oder aber darunter liegen.

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. Dabei können auch Daten aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen oder geeignete Referenzwerte herangezogen werden. Sofern nichtsdestoweniger weiterhin keine adäquaten Daten beschafft werden können, erfolgt die Erhebung anhand von Annahmen sowie Schätzungen durch die Gesellschaft oder geeignete Vergleichswerte.

Sofern ein Rückgriff auf den CRREM-Zielpfad nicht mehr möglich sein sollte, bspw. weil dieses seitens seiner Initiatoren nicht mehr zur Verfügung gestellt oder die Datengrundlage auf dem aktuellen Stand gehalten wird, wird die Gesellschaft unter Berücksichtigung der dann geltenden rechtlichen Anforderungen ein vergleichbares Tool zur Messung der Umsetzung des definierten ökologischen Merkmals heranziehen.

## **8. Datenquellen und -verarbeitung**

Für die Prüfung der Einhaltung des ökologischen Merkmals sowie möglicher nachteiliger Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren 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 des ökologischen Merkmals bereitzustellen.

## **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 das ökologische Merkmal 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 ggf. 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 das ökologische Merkmal 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.