

Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen

Zusammenfassung

Beschreibung der ökologischen oder sozialen Merkmale des Fonds und der Anlagestrategie

Die Gesellschaft verfolgt für diesen Fonds einen Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienvermögens insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer und/oder sozialer Merkmale gewährleistet werden soll. Durch die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen adressiert die Gesellschaft die Rolle von Gebäuden für das Erreichen der Pariser Klimaziele. Mit einer deutlichen Reduktion der CO₂-Emissionen kann der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Soziale Merkmale werden bspw. über die Implementierung des Sustainable Investment-Checks im Ankauf und Bestand berücksichtigt. Da für den Immobilienfonds überwiegend Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden, können bei einer Investition in diese Vermögensgegenstände keine Verfahren einer guten Unternehmensführung bewertet werden. Jedoch werden solche Verfahren bei Käufern, Verkäufern von Immobilien und bei der Mieterauswahl berücksichtigt. Es wurde kein Referenzwert bestimmt um festzustellen, ob der Fonds auf die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist.

Die Anlagestrategie des Fonds verfolgt einen ESG Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Fonds durch die Berücksichtigung verschiedener Nachhaltigkeitsmerkmale gewährleistet werden soll. Mit der „Manage to Green“-Strategie soll das Immobilienportfolio sowohl im Rahmen von Investitionsentscheidungen als auch bei der Bestandsverwaltung im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit kontinuierlich verbessert werden. Unter anderem wird mit Investitionsentscheidungen angestrebt, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und den globalen Temperaturanstieg auf 2°C zu begrenzen. Über das System ImmoSustain werden Nachhaltigkeitsdaten bereitgestellt, um das Nachhaltigkeitsmanagement der Immobilien zu steuern. Zur Erreichung der Ziele aus der „Manage to Green“-Strategie werden zunächst Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen, die kontinuierlich umgesetzt werden. Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen sind der SI-Check und im Rahmen der Bestandsverwaltung sowohl der SI-Check sowie auch die CO₂-Emissionen. Verbindliche Elemente der Anlagestrategie, die zur Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale beim Erwerb von Immobilien herangezogen werden, sind für das Sondervermögen der SI-Check, eine verpflichtende Umweltprüfung, Energieausweise, die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen sowie Kontrahentenausschlüsse. Verbindliche Elemente der Anlagestrategie, die zur Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien herangezogen werden, sind für den Immobilienfonds CO₂-Emissionen, Umweltchecklisten und Mieterausschlüsse. Bei der Auswahl von Immobilien für das Immobilienportfolio des Fonds werden auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“).

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische und/oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

Die Vermögensgegenstände des Fonds werden in verschiedene Kategorien unterteilt. Die geplante Vermögensallokation ist dem Abschnitt „Aufteilung der Investitionen“ zu entnehmen.

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Die Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale des Fonds wird über die sog. Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen. Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen sind der SI-Check und im Rahmen der Bestandsverwaltung sowohl der

SI-Check sowie auch die CO₂-Emissionen. Zur Überwachung und Sicherstellung der Kriterien, die zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale des Fonds in der Anlagestrategie definiert sind (z.B. die Anwendung von Mindestanforderungen an den SI-Check-Score), sind Kontrollmechanismen innerhalb der Gesellschaft implementiert.

Datenquellen und -verarbeitung sowie Methoden und mögliche Beschränkungen

Als Methoden zur Messung der Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale nutzt die Gesellschaft den SI-Check sowie die Analyse der CO₂-Emissionsdaten der Immobilien.

Die Gesellschaft nutzt zur Analyse der Immobilien im Rahmen von Investmententscheidungen als auch in der Bestandsverwaltung qualitative und quantitative Daten. Diese werden auch von externen Dienstleistern bezogen. Die quantitativen und qualitativen Daten werden in ImmoSustain erfasst, analysiert, zur weiteren Verarbeitung bearbeitet und dokumentiert.

Eine Beschränkung in der Datenerfassung besteht vor allem bei Gebäuden, bei welchen noch kein Energie-Monitoring-System installiert wurde und/oder bei denen kein direkter Zugriff auf Energieverbräuche vorliegt. Eine weitere Beschränkung kann sich im Rahmen der Durchführung des SI-Checks ergeben. Die Berücksichtigung der PAI erfolgt unter anderem durch die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude. Diese werden anhand von Energieausweisen bzw. Energy Performance Certificates („EPC“) bewertet. Da ein EPC in Deutschland nicht ausgestellt wird, greift die Gesellschaft bei in Deutschland gelegenen Immobilien auf den deutschen Energieausweis zurück. Da dieser im Bereich der Gewerbeimmobilien keine Buchstaben ausweist, bedient sich die Gesellschaft für die Einordnung eines Buchstabens der Buchstabenskala aus den Deutschen Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße. Trotz dieser Beschränkungen kann durch die beschriebenen Maßnahmen erreicht werden, dass die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologische und/oder sozialen Merkmale erfüllt werden.

Sorgfaltspflicht und Mitwirkungspolitik

Die Gesellschaft ist dem Treuhandprinzip verpflichtet und handelt ausschließlich im Interesse der Anleger. Dieses Prinzip ist in den Geschäftsprozessen der Gesellschaft integriert. Dazu wurde ein internes Richtlinien- und Prozesssystem aufgebaut, das von allen Einheiten einzuhalten ist und durch die zuständige Abteilung Compliance risikoorientiert überwacht wird.

Zusätzlich zu der Beachtung der jeweils einschlägigen geltenden Gesetze und regulatorischen Anforderungen orientiert sich der nachhaltige Investmentprozess des Fonds an führenden nationalen und internationalen Standards, die als Maßstab für das Handeln dienen. Der Fonds investiert zur Berücksichtigung ökologischer und/oder sozialer Merkmale in Immobilien. Eine Mitwirkungspolitik in Zusammenhang mit Investitionen in Wertpapiere ist derzeit kein Teil der Anlagestrategie des Fonds.

Weitere Informationen

Weitere Informationen sind auch im Prospekt und Informationen für Anleger gem. § 21 Alternatives Investmentfonds Manager-Gesetz sowie im Rechenschaftsbericht des Fonds verfügbar.

Kein nachhaltiges Investitionsziel

Mit diesem Finanzprodukt werden ökologische und/oder soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt. Entsprechende Investitionen der Gesellschaft können jedoch potenziell auch solche sein, die als Investitionen in ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten im Sinne des Artikel 3 der Taxonomie-Verordnung zur Erreichung der Umweltziele gemäß Artikel 9 Taxonomie-Verordnung beitragen könnten.

Ökologische oder soziale Merkmale des Finanzprodukts

Unter Nachhaltigkeit versteht man ökologische (Environment – E) und soziale (Social – S) Kriterien sowie gute Unternehmensführung (Governance – G). Ökologische Merkmale sind insbesondere die CO₂-Reduktion einer Immobilie sowie der Verbrauch von Energie in kWh pro m². Bei sozialen Merkmalen kann es sich beispielweise um Projekte handeln, die dem Gemeinwohl dienen. Eine gute Unternehmensführung kann bei Investitionen in Immobilien oder in Beteiligungen an

Immobilien-Projektgesellschaften nicht bewertet werden. Sie kann sich jedoch unter anderem daran bemessen, ob und inwieweit die, Käufer, Verkäufer oder die Nutzer der Immobilien kontroverse Geschäftspraktiken im Sinne der Prinzipien der UN Global Compact anwenden oder ob deren Geschäftstätigkeiten im Zusammenhang mit geächteten und kontroversen Waffen stehen.

Die Gesellschaft berücksichtigt sowohl beim Erwerb von Immobilien als auch im Rahmen der Bestandsverwaltung von Immobilien Nachhaltigkeitsmerkmale. Sie verfolgt hierbei für den Immobilienfonds einen gesamthaften ESG-Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienvermögens insbesondere durch die Berücksichtigung ökologischer und/oder sozialer Merkmale gewährleistet werden soll. Durch die Berücksichtigung von ökologischen Merkmalen adressiert die Gesellschaft die Rolle von Gebäuden für das Erreichen der Pariser Klimaziele. Mit einer deutlichen Reduktion der CO₂-Emissionen kann der Gebäudesektor einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leisten. Soziale Merkmale werden bspw. über die Implementierung des Sustainable Investment-Checks im Ankauf und Bestand berücksichtigt. Da für den Immobilienfonds überwiegend Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben werden, können bei einer Investition in diese Vermögensgegenstände keine Verfahren einer guten Unternehmensführung bewertet werden. Jedoch werden solche Verfahren bei den Käufern, Verkäufern und der Mieterauswahl berücksichtigt.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen im Immobilienportfolio ist ein wesentlicher Bestandteil der sogenannten „Manage to Green“-Strategie, die die Gesellschaft verabschiedet hat, um mit einem Maßnahmenkatalog das Ziel der Klimaneutralität in 2050 zu erreichen.

Es wurde kein Referenzwert bestimmt um festzustellen, ob der Fonds auf die beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale ausgerichtet ist.

Anlagestrategie

Anlagestrategie zur Erfüllung der ökologischen oder sozialen Merkmale des Finanzprodukts

Die Anlagestrategie des Immobilienfonds verfolgt einen ESG-Ansatz, bei dem die nachhaltige Ausrichtung des Immobilienfonds durch die Berücksichtigung verschiedener Nachhaltigkeitsmerkmale gewährleistet werden soll.

Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsmerkmalen im Immobilienportfolio ist ein wesentlicher Bestandteil der sogenannten „Manage to Green“-Strategie, die die Gesellschaft verabschiedet hat, um mit einem Maßnahmenkatalog das Ziel der Klimaneutralität in 2050 zu erreichen.

Mit dieser Strategie soll das Immobilienportfolio sowohl im Rahmen von Investitionsentscheidungen als auch in der Bestandsverwaltung im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit kontinuierlich verbessert werden. Dabei ist die „Manage to Green“-Strategie nicht auf das Erreichen der Klimaziele begrenzt, sondern berücksichtigt darüber hinaus weitere Umwelt-, Sozial- und Governance- („ESG“) Themen wie die Vermeidung von Gefahrenstoffen, Anbindung an die öffentliche Infrastruktur und Barrierefreiheit sowie den Ausschluss von Mietern und Geschäftspartnern, die auffallend unethisch sind.

Über das System ImmoSustain werden Nachhaltigkeitsdaten bereitgestellt, um das Nachhaltigkeitsmanagement der Immobilien zu steuern. Verbrauchsdaten werden ebenso wie die Ergebnisse des SI-Checks erfasst. Daneben zeigt das System auch andere relevante Daten wie Energieausweise und den CRREM-Klimapfad auf. Das System ermöglicht es allen am Prozess Beteiligten, einen schnellen und fundierten Überblick über den Status der nachhaltigen Entwicklung von einzelnen Gebäuden sowie über das Gesamtportfolio zu erhalten.

Zur Erreichung der Ziele aus der „Manage to Green“-Strategie werden zunächst Nachhaltigkeitsindikatoren herangezogen, die kontinuierlich umgesetzt werden. Die Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen sind der SI-Check und im Rahmen der Bestandsverwaltung sowohl der SI-Check als auch die CO₂-Emissionen. Diese werden unter der oben stehenden Überschrift „Welche Nachhaltigkeitsindikatoren werden zur Messung der Erreichung der einzelnen ökologischen oder sozialen Merkmale, die durch dieses Finanzprodukt beworben werden, herangezogen?“ näher erläutert.

Die CO₂-Emissionen einer Immobilie hängen wesentlich vom Energieverbrauch in dieser Immobilie

ab. Für die Analyse des Energieverbrauchs werden Energieausweise eingeholt, die erste Hinweise auf die Energieeffizienz einer Immobilie geben. Zusätzlich werden monatlich die vom Energieversorger erstellten Verbrauchsrechnungen in ImmoSustain eingestellt. Diese Daten weisen den Energieverbrauch je m² pro Immobilie aus. Darüber hinaus wird für eine detaillierte Analyse ein angemessenes Energy Performance Monitoring & Assessment durch externe Dienstleister in nahezu allen Gebäuden eingeführt. Dieses bildet alle technisch relevanten Anlagen ab, analysiert den Energieverbrauch eines Gebäudes und leitet Energieeinsparmaßnahmen wie beispielsweise Optimierungen der gebäudetechnischen Systeme wie Kühlanlagen oder Elektrizitätssteuerung für die einzelnen Gebäude ab. Die Verbrauchsdaten (kWh / m² / Jahr) aller Gebäude werden aggregiert und auf Portfolioebene dargestellt. Eine Reduktion des Energieverbrauchs trägt erheblich zur Reduzierung der CO₂-Emissionen bei und leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Begrenzung der globalen Erderwärmung.

Auch Umweltchecklisten sind fester Bestandteil der jährlichen Prüfroutine an den Gebäuden. Sie dienen der Gefahrenvermeidung und Sicherheit. Mit Maßnahmen wie der Förderung von sogenannten Grünen Mietverträgen und Grünen Property Management Verträgen (Verpflichtung zur Umweltmanagementzertifizierung nach ISO 14.001 oder Übernahme vergleichbarer Verpflichtungen) wird der Gebäudebestand zu mehr Nachhaltigkeit weiterentwickelt. Ein Grüner Mietvertrag ist ein auf Nachhaltigkeit gerichteter Mietvertrag, der den Mieter durch seine besondere Ausgestaltung zu einer möglichst nachhaltigen Nutzung und den Vermieter zu einer möglichst nachhaltigen Bewirtschaftung der Immobilie veranlassen soll. Dies ist beispielsweise dann der Fall, wenn Mietverträge die nachhaltige Bewirtschaftung einer Gewerbeimmobilie im laufenden Betrieb, die Lieferung bestimmter Verbrauchs- und Emissionswerte durch den Mieter sowie nachhaltige Modernisierungs- und sonstige Baumaßnahmen regeln, um eine nachhaltige Nutzung der Immobilie zu fördern.

Bei der Auswahl von Immobilien für das Immobilienportfolio des Immobilienfonds werden auch die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen durch diese Investitionsentscheidungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt („Principal Adverse Impacts“ oder „PAI“).

Kategorien, anhand derer nachteilige Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren durch Investitionen in Immobilien ermittelt werden können, sind: fossile Brennstoffe, die Energieeffizienz und der Energieverbrauch eines Gebäudes.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgt insbesondere durch (1) die Vermeidung von Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen, (2) die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise bzw. Energy Performance Certificates) und (3) die Senkung der Intensität des Energieverbrauchs (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene. Hier strebt die Gesellschaft an, bis zum Jahr 2030 den Energieverbrauch (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene um 10 Prozent zu senken (Basisjahr 2022). Der Schwerpunkt der Energieeinsparungsmaßnahmen soll dabei auf solchen Gebäuden liegen, die den Kriterien für nachhaltige Investitionen der Verordnung (EU) 2020/852 („Taxonomie-Verordnung“) nicht entsprechen.

Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z.B. Tankstellen) können nur dann getätigt werden, wenn sie im Rahmen eines Ankaufs nicht den überwiegenden Teil der Investitionssumme bilden (z.B. Fachmarktzentrum mit angeschlossener Tankstelle).

Darüber hinaus wird im Rahmen von Investitionsentscheidungen und der Bestandsentwicklung eine Senkung des Anteils energetisch ineffizienter Gebäude im Portfolio angestrebt. Des Weiteren werden energetische Modernisierungsfahrpläne für die Gebäude entwickelt, anhand derer der Gesamtenergieverbrauch (kWh / m² / Jahr) der Gebäude auf Portfolioebene optimiert werden soll.

Verbindliche Elemente der Anlagestrategie, die zur Erreichung der ökologischen oder sozialen Merkmale beim **Erwerb von Immobilien** herangezogen werden, sind für den Immobilienfonds folgende:

Gebäude können nur dann angekauft werden, wenn im Rahmen des SI-Checks mindestens ein Score von 2,5 erreicht wird. Andernfalls müssen Maßnahmen zur Erreichung dieses Scores

bereits bei Ankauf budgetiert werden. Maßnahmen zur Erreichung eines SI-Check-Scores von mindestens 2,5 sind innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang umzusetzen.

Neben dem SI-Check wird darüber hinaus verpflichtend vor jedem Ankauf eine Umweltprüfung (inkl. einer Prüfung, ob Bodenverunreinigungen vorliegen könnten) von einem externen Dienstleister durchgeführt, deren Ergebnisse in jede Investitionsentscheidung einfließen.

Des Weiteren müssen alle Gebäude bei Ankauf über ein gültiges Energy Performance Certificate verfügen (zB Energieausweis in Deutschland bzw. Österreich) und es muss geprüft werden, ob ein Energy Performance Monitoring & Assessment vorliegt. Dieses bildet alle technisch relevanten Anlagen ab, analysiert den Energieverbrauch eines Gebäudes und leitet Energiesparmaßnahmen ab. Liegt dieses nicht vor, müssen Kosten für eine Nachrüstung im Investitionsplan berücksichtigt werden.

Investitionen in Gebäude, die der Förderung, Lagerung, Transport oder Herstellung von fossilen Brennstoffen dienen (z.B. Tankstellen) können nur dann getätigt werden, wenn sie im Rahmen eines Ankaufs nicht den überwiegenden Teil der Investitionssumme bilden (z.B. Fachmarktzentrum mit angeschlossener Tankstelle).

Die Gesellschaft hat Prozesse im An- bzw. Verkauf von Immobilien etabliert, um potentielle Käufer, Verkäufer bzw. Mieter, die gravierend im Rahmen ihrer Geschäftspraktiken bzw. Geschäftsfelder gegen die Prinzipien des UN Global Compact (Initiative der Vereinten Nationen für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung) oder die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen zu verantwortungsvollem unternehmerischem Handeln verstoßen – beispielweise Menschenrechtsverletzungen begehen –, vom Transaktionsprozess auszuschließen. Die Gesellschaft analysiert Käufer, Verkäufer bzw. Mieter systematisch anhand spezifischer ESG-Daten von etablierten Research-Providern, welche verifiziert und fundamental bewertet werden. Eine Transaktion an einen Käufer bzw. Verkäufer kann vollzogen werden, sofern keine gravierenden Verstöße im benannten Analyseprozess auftreten.

Verbindliche Elemente der Anlagestrategie, die zur Erreichung der ökologischen oder sozialen Merkmale im Rahmen der **Bestandsverwaltung von Immobilien** herangezogen werden, sind für den Immobilienfonds folgende:

Für das Gesamtimmobilienvermögen gewichtet die Gesellschaft die CO₂-Emission aller Gebäude mit ihrem jeweiligen Gebäudewert, um eine Kennziffer auf Immobilienportfolioebene zu erhalten. Darüber hinaus wird regelmäßig überprüft, ob eine Reduktion der CO₂-Emissionen eines Gebäudes für das Erreichen des 2° CRREM-Klimapfades durch geeignete Maßnahmen möglich ist. Liegt ein Gebäudeemissionswert wesentlich und über einen längeren Zeitraum über der oben angeführten Kennziffer, werden regelmäßig Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und durchgeführt. Die Entscheidung im Einzelfall trifft das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung.

Darüber hinaus sind Umweltchecklisten fester Bestandteil der jährlichen Prüfroutine an den Gebäuden. Sie dienen der Gefahrenvermeidung und Sicherheit.

In der Bestandsverwaltung hat die Gesellschaft Prozesse etabliert, um Mieter, die gravierend im Rahmen ihrer Geschäftspraktiken bzw. Geschäftsfelder gegen die Prinzipien des UN Global Compact (Initiative der Vereinten Nationen für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung) oder die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen zu verantwortungsvollem unternehmerischem Handeln verstoßen – beispielweise Menschenrechtsverletzungen begehen –, vom Mietvertragsabschluss auszuschließen. Die Gesellschaft analysiert Mietinteressenten systematisch anhand spezifischer ESG-Daten von etablierten Research-Providern, welche verifiziert und fundamental bewertet werden. Sofern im Rahmen dieses Analyseprozesses keine gravierenden Verstöße festgestellt werden, kann ein Mietvertragsabschluss erfolgen.

Politik zur Bewertung der Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung der Unternehmen, in die investiert wird

Für den Immobilienfonds werden überwiegend Immobilien und Beteiligungen an Immobilien-Gesellschaften erworben. Bei einer Investition in diese Vermögensgegenstände können keine Verfahren einer guten Unternehmensführung bewertet werden. Der Immobilienfonds erwirbt darüber hinaus keine Wertpapiere von Unternehmen, die gravierend im Rahmen ihrer Geschäftspraktiken bzw. Geschäftsfelder gegen die Prinzipien des UN Global Compact (Initiative der Vereinten Nationen für eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung) oder die OECD-Leitsätze für multinationale Unternehmen zu verantwortungsvollem unternehmerischem Handeln verstoßen.

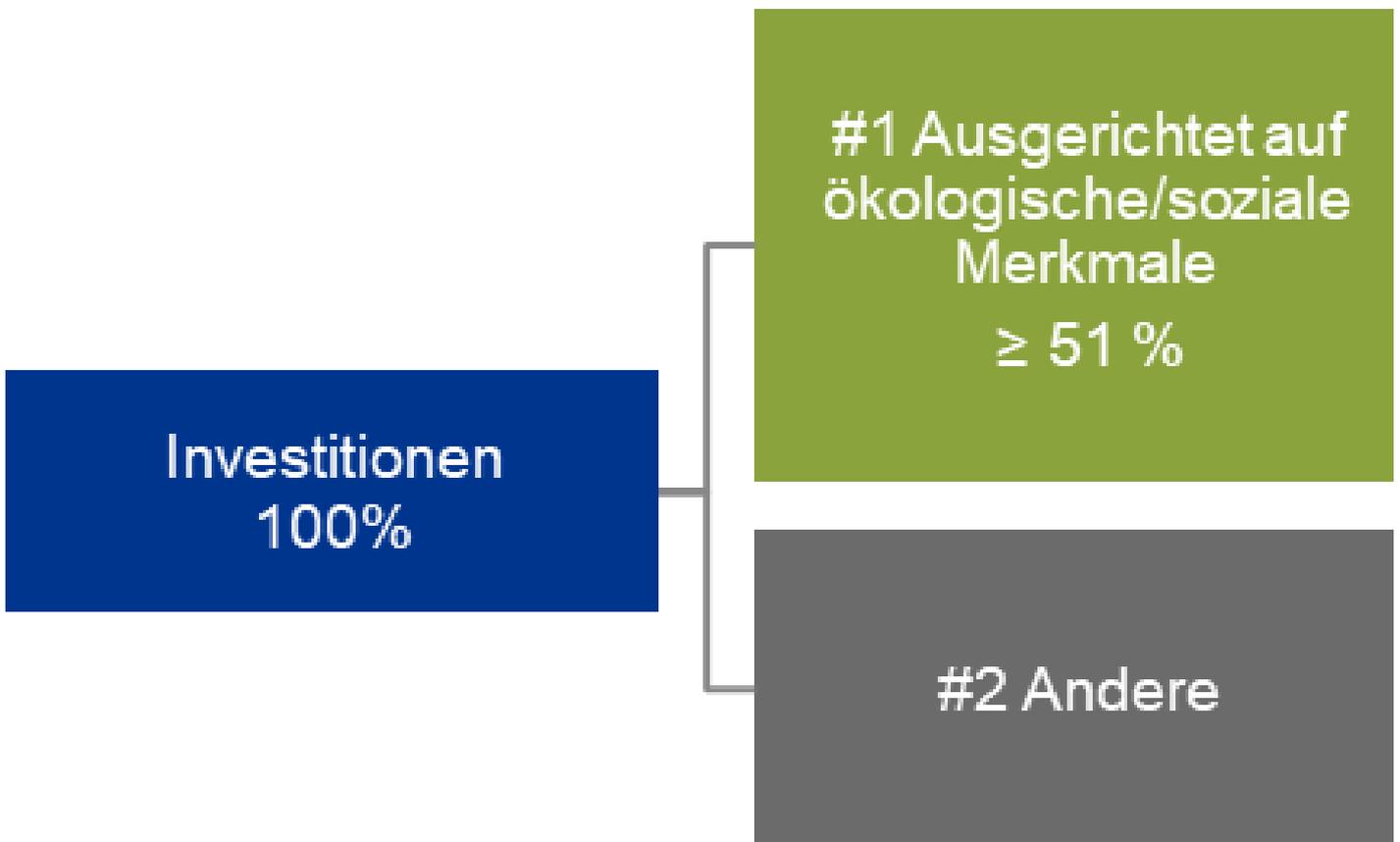
Aufteilung der Investitionen

Die Vermögensgegenstände des Immobilienfonds werden in nachstehender Grafik in verschiedene Kategorien unterteilt. Der jeweilige Anteil am Fondsvermögen wird in Prozent dargestellt.

Unter „Investitionen“ werden alle zum Sondervermögen gehörenden Vermögensgegenstände abzüglich der aufgenommenen Kredite und sonstigen Verbindlichkeiten verstanden.

Die Kategorie „#1 Ausgerichtet auf ökologische/soziale Merkmale“ ist das Immobilienvermögen und umfasst alle direkt oder über Beteiligungsgesellschaften gehaltene Immobilien und Projektentwicklungen nach Baufortschritt, die im Rahmen der Anlagestrategie zur Erreichung der beworbenen ökologischen / sozialen Merkmale erworben und/oder gehalten werden. Die unter #1 ausgewiesene Quote kann auch über 100 Prozent betragen. Dies kann sich unter anderem daraus ergeben, dass im Immobilienfonds Fremdkapital zum Erwerb von Immobilien eingesetzt wird, welches den Wert des Immobilienvermögens erhöht.

Die Kategorie „#2 Andere“ umfasst alle Vermögenswerte des Immobilienfonds mit Ausnahme vom Immobilienvermögen, z. B. Bankguthaben und Investmentanteile.. Beim Erwerb solcher Vermögensgegenstände werden aktuell weder Nachhaltigkeitsmerkmale noch ein ökologischer oder sozialer Mindestschutz berücksichtigt.



Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale im Rahmen von Investitionsentscheidungen

Die Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale des Fonds im Rahmen von

Investitionsentscheidungen wird über den Nachhaltigkeitsindikator „SI-Check“ gemessen. Neben diesem Nachhaltigkeitsindikator sind in der Anlagestrategie des Fonds weitere verbindliche Elemente zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale festgelegt.

Der Nachhaltigkeitsindikator wird im Abschnitt „Methoden“, die verbindlichen Elemente im Abschnitt „Anlagestrategie“ beschrieben. Zur Überwachung und Sicherstellung der Kriterien, die zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale des Fonds in der Anlagestrategie definiert sind (z.B. die Anwendung von Mindestanforderungen an den SI-Check-Score), sind Kontrollmechanismen vor Erwerb der Immobilien im Investmentprozess implementiert. Die Gesellschaft analysiert Immobilien im Rahmen von Investitionsentscheidungen im Hinblick auf die Einhaltung des in der Anlagestrategie definierten Nachhaltigkeitsindikators sowie auch der verbindlichen Elemente. Die wesentlichen Nachhaltigkeits-Ankaufsdaten werden in ImmoSustain eingepflegt und sodann im Bestandsprozess regelmäßig kontrolliert.

Ebenso werden bestimmte Kriterien im Rahmen von Investitionsentscheidungen im Risikomanagement der Gesellschaft verankert, um eine nachfolgende Überwachung im Rahmen der Bestandsverwaltung zu ermöglichen. Darüber hinaus sind im Risikomanagement weitere Kontrollmechanismen im Ankaufsprozess, z.B. zur Kontrolle der Einhaltung des Mindest-SI-Check-Scores, implementiert.

Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale im Rahmen der Bestandsverwaltung

Die Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale des Fonds im Rahmen der Bestandsverwaltung wird über die Nachhaltigkeitsindikatoren „SI-Check“ und „CO2-Emissionen“ gemessen. Neben diesen Nachhaltigkeitsindikatoren sind in der Anlagestrategie des Fonds weitere verbindliche Kriterien zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale festgelegt. Die Nachhaltigkeitsindikatoren werden im Abschnitt „Methoden“, die verbindlichen Elemente im Abschnitt „Anlagestrategie“ beschrieben.

Zur Überwachung und Sicherstellung der Nachhaltigkeitsindikatoren sowie der verbindlichen Elemente, die zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale des Fonds in der Anlagestrategie definiert sind, sind Kontrollmechanismen in der Bestandsverwaltung und im Risikomanagement implementiert. Die Kontrolle und Steuerung der Nachhaltigkeitsdaten in der Bestandsverwaltung erfolgt insbesondere über ImmoSustain. Über dieses System werden regelmäßig Nachhaltigkeitsdaten bereitgestellt. So werden unter anderem Verbrauchsdaten erfasst. Daneben zeigt das System auch andere relevante Daten wie Energieausweise und den CRREM-Klimapfad auf.

In ImmoSustain werden auch die Nachhaltigkeitsindikatoren für jede Immobilie in regelmäßigen Abständen berechnet und auf Fondsebene aggregiert. Diese Nachhaltigkeitsindikatoren und die verbindlichen Elemente werden regelmäßig durch die Gesellschaft überwacht. Hierzu sind auch im Risikomanagement Kontrollmechanismen implementiert. Durch diese regelmäßigen internen Analysen ist eine Nachverfolgung der Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale des Fonds über den Lebenszyklus möglich.

Methoden

Die Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale des Immobilienportfolios wird anhand von Nachhaltigkeitsindikatoren gemessen. Alle Nachhaltigkeitsindikatoren beziehen sich nur auf den Anteil im Immobilienfonds, der zur Erreichung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale investiert wird.

Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen von Investitionsentscheidungen:

Der Nachhaltigkeitsindikator im Rahmen von Investitionsentscheidungen von Immobilien des Immobilienfonds ist:

SI-Check

Mit dem von Union Investment entwickelten sogenannten Sustainable Investment-Check (SI-Check) werden Gebäude vor dem Erwerb hinsichtlich ihrer nachhaltigen Qualität beurteilt. Die ökologischen und sozialen Merkmale einer Immobilie werden anhand des SI-Checks überprüft und

analysiert. Der SI-Check besteht aus sieben Kategorien der Bereiche Gebäudeautomation, Gebäudehülle und Technik, Ressourcen, Ökonomie, Nutzerkomfort, Maßnahmen im Betrieb und Standort. Mit diesem Instrument werden sowohl der Ist-Zustand eines Gebäudes als auch die objektindividuellen Entwicklungspotenziale festgestellt und analysiert.

Insgesamt werden im Rahmen des SI-Check in den sieben Kategorien über 100 Nachhaltigkeitsthemen ausgewertet. In der Kategorie „Gebäudeautomation“ wird überprüft, ob und welche Sensorik an Lüftungen und Heizungen verbaut ist, um diese effizient zu steuern. In der Kategorie „Gebäudehülle und Technik“ werden Nachhaltigkeitsthemen wie Ökostromanteil, Wärme- und Kälteerzeugung, effiziente Beleuchtung und Sonnenschutzanteil bewertet, um Maßnahmen für mehr Energieeffizienz und weniger Treibhausgasemissionen abzuleiten. In der Kategorie „Ressourcen“ werden unter anderem Wassersparmaßnahmen und Niederschlagswassernutzungsmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen ermittelt. In der Kategorie „Nutzerkomfort“ werden soziale Themen wie Barrierefreiheit abgefragt und finden sich Themen wie Sicherheit im und am Gebäude oder Elektroladestationen für Fahrzeuge. Die Effizienz der Gebäude wird durch Themen wie Gebäudegeometrie, einer flexiblen Gestaltung des Grundrisses oder diversifizierte Raumtypologien in der Kategorie „Ökonomie“ bestimmt. „Standort“ ist die Kategorie, in der die Nähe zum ÖPNV, Fahrradinfrastruktur, physische Risiken wie Überflutungsgefahren und andere Themen ausgearbeitet und weiterverfolgt werden. Schließlich wird in der Kategorie „Maßnahmen im Betrieb“ analysiert, ob beispielsweise die Bewirtschaftung, das Abfallmanagement und die Auswahl von Dienstleistern der Gebäude nachhaltig ist.

Die SI-Check-Daten werden jeweils durch lokale Gebäudedienstleister erhoben, von Union Investment validiert und im System ImmoSustain abgelegt.

Zur Bewertung dieser Nachhaltigkeitsthemen werden Punkte vergeben, welche je Kategorie aufsummiert werden. Die Summe pro Kategorie fließt, prozentual gewichtet, in einen Gesamtscore für jedes Gebäude ein. Der Gesamtscore wird auf einer Skala von 0 bis 5 ausgewiesen, wobei 5 das beste Ergebnis darstellt. Der SI-Check wird vor jedem Ankauf durchgeführt und ist fester Bestandteil der Investmententscheidung.

Gebäude können nur dann angekauft werden, wenn mindestens ein Score von 2,5 erreicht wird. Andernfalls müssen Maßnahmen zur Erreichung dieses Scores bereits bei Ankauf budgetiert werden. Maßnahmen zur Erreichung eines SI-Check-Scores von mindestens 2,5 sind innerhalb von fünf Jahren nach Eigentumsübergang umzusetzen.

Nachhaltigkeitsindikatoren im Rahmen der Bestandsverwaltung:

Darüber hinaus werden in der Bestandsverwaltung von Immobilien des Immobilienfonds folgende Nachhaltigkeitsindikatoren berücksichtigt:

SI-Check

Entsprechend dem Investitionsprozess werden auch im Rahmen der Bestandsverwaltung ökologische und soziale Merkmale auf Basis eines fundamentalen Prüfungsprozesses berücksichtigt. Hierzu greift die Gesellschaft zunächst auf die Methode zurück, die bereits im Rahmen von Investitionsentscheidungen Anwendung findet.

So wird jährlich ein SI-Check durchgeführt. Die ökologischen und sozialen Merkmale der Bestandsimmobilie werden auf Basis derselben sieben Kategorien überprüft und analysiert, die auch dem SI-Check der Investitionsentscheidungen zugrunde liegen. Die Bewertung der Nachhaltigkeitsthemen sowie die Berechnung des Gesamtscores einer Bestandsimmobilie erfolgen nach dem bereits im Rahmen des Investitionsprozesses beschriebenen Prozess.

Die Ergebnisse des SI-Checks werden im System ImmoSustain erfasst. Hierzu werden im Rahmen der Auswertung des SI-Checks auf Gebäudeebene individuelle Potenziale ausgewiesen und mit Maßnahmen zur Verbesserung des Gesamtscores des Gebäudes hinterlegt. Das System ImmoSustain ermöglicht es allen am Prozess Beteiligten, einen schnellen und fundierten Überblick über den Status der nachhaltigen Entwicklung von einzelnen Gebäuden sowie über das Gesamtportfolio zu erhalten. Das Fondsmanagement kann somit Nachhaltigkeit bei der

Portfoliogestaltung zielgerichtet berücksichtigen. Erzielte Nachhaltigkeitsverbesserungen werden durch einen verbesserten Gesamtscore des SI-Checks sichtbar und dokumentiert.

CO₂-Emissionen

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil der Analyse der ökologischen Merkmale einer Bestandsimmobilie sind deren CO₂-Emissionsdaten. CO₂-Emissionen, die durch den Konsum von Strom, Wärme und Kälte in den Gebäuden verursacht werden, sind von höchster Priorität. Diese werden pro Quadratmeter und Jahr durch das System ImmoSustain berechnet und mit wissenschaftlichen Daten (Carbon Risk Real Estate Monitor, sogenannte „CRREM“-Daten) verglichen. Dabei berücksichtigen die CRREM-Daten Gebäudeklassen und geographische Lagen und geben an, ob sich ein Gebäude auf dem 1,5°C- oder 2°C-Klimapfad befindet. D.h. es wird festgestellt, ob eine Immobilie einen Beitrag zur Begrenzung der Klimaerwärmung auf 1,5°C oder 2°C leistet oder nicht.

Für das Gesamtimmobilienvermögen gewichtet die Gesellschaft die CO₂-Emission aller Gebäude mit ihrem jeweiligen Gebäudewert, um eine Kennziffer auf Immobilienportfolioebene zu erhalten. Darüber hinaus wird regelmäßig überprüft, ob eine Reduktion der CO₂-Emissionen eines Gebäudes für das Erreichen des 2° CRREM-Klimapfades durch geeignete Maßnahmen möglich ist. Liegt ein Gebäudeemissionswert wesentlich und über einen längeren Zeitraum über der oben angeführten Kennziffer, werden regelmäßig Maßnahmen zur energetischen Optimierung (wie beispielsweise die Erneuerung der Heizungsanlage) abgeleitet und durchgeführt. Die Entscheidung im Einzelfall trifft das Fondsmanagement im Rahmen der jährlichen Investitionsplanung.

Datenquellen und -verarbeitung

Quantitative Daten:

Verbrauchsdaten, die zur Nachhaltigkeits-Analyse des Immobilienportfolios des Fonds herangezogen werden, werden überwiegend durch Union Investment selbst und/oder deren lokale Gebäudedienstleister erhoben, aber auch durch externe Anbieter bereit gestellt. Bei den Daten dieser externen Anbieter handelt es sich beispielsweise um Rohdaten von Energielieferanten und/oder spezialisierten Dienstleistern z.B. Carbon Risk Real Estate Monitoring (CREEM) oder International Energy Agency (IEA). Sowohl die internen als auch die von extern erhaltenen Daten werden auf Vollständigkeit und Plausibilität gecheckt (z.B. bei signifikanten Abweichungen im Verlauf oder fehlenden Datensätzen für ein Gebäude). Eine Überprüfungsmöglichkeit ist auch in ImmoSustain technisch hinterlegt.

Qualitative Daten:

Die Daten des SI – Checks werden im Ankaufsprozess sowie jährlich anhand eines von Union Investment erstellten Fragebogens pro Immobilie durch externe Dritte erhoben. Wenn für ein Gebäude keine Daten zum SI-Check vorliegen, wird für die Berechnung des Portfoliodurchschnitts der geringstmögliche Wert (0) angenommen. Daten für Umweltchecklisten inkl. Bodengutachten und Energieausweise werden durch externe Dienstleister erhoben bzw. durch den Immobilienverkäufer zur Verfügung gestellt.

Die quantitativen und qualitativen Daten werden in ImmoSustain erfasst, analysiert und validiert, zur weiteren Verarbeitung bearbeitet und dokumentiert. Der überwiegende Anteil der Daten beruht hierbei nicht auf Schätzungen.

Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten

Eine Beschränkung in der Datenerfassung besteht vor allem bei Gebäuden, bei welchen noch kein Energie-Monitoring-System installiert wurde und/oder bei denen kein direkter Zugriff auf Energieverbräuche vorliegt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn ein direktes Vertragsverhältnis zwischen Energielieferant und dem jeweiligen Mieter besteht und die Gesellschaft keine Möglichkeit hat, die Gebäudeverbräuche zentral auszulesen (beispielsweise aufgrund von rechtlichen Bestimmungen und/oder fehlenden Zugangsmöglichkeiten). Sofern der Mieter der Gesellschaft keine Verbrauchsdaten zuliefert, kann die Gesellschaft für diesen Teil der Gebäudeflächen keine Verbrauchsdaten erheben und muss die Verbräuche anhand von

Vergleichsflächen/-gebäuden skalieren. Für eine Hochrechnung werden dabei stets Erfahrungswerte angesetzt, die über dem Portfoliodurchschnitt liegen, um eine Besserstellung der Daten zu verhindern.

Verbrauchsdaten, die für die Erhebung der CO₂-Emissionen erforderlich sind, liegen häufig nur in Form von Jahresabrechnungen vor, wobei die unterschiedlichen Rechnungszyklen der Objekte die Erfassung zusätzlich erschweren. Aktuell ergibt sich – auch durch zusätzlichen Zeitbedarf für die Qualitätssicherung - ein zeitlicher Verzug von mindestens einem Jahr in der Verbrauchsdatenerfassung zur Berichterstattung.

Eine weitere Beschränkung kann sich im Rahmen der Durchführung des SI-Checks ergeben. Wenn für ein Gebäude keine Daten zum SI-Check vorliegen, wird vorsorglich für die Berechnung des Portfoliodurchschnitts der geringstmögliche Wert (0) angenommen. Dies kann zu einer Verschlechterung des SI-Check-Scores auf Portfolioebene führen.

Die Berücksichtigung der PAI erfolgt unter anderem durch die Fokussierung auf Investitionen in energieeffiziente Gebäude (bewertet anhand der Energieausweise). Für die Bewertung von energieeffizienten Gebäuden sieht der Anhang I der Verordnung (EU) 2019/2022 vor, dass solche Gebäude, die vor dem 31.12.2020 gebaut wurden, als energieeffizient gelten, die über ein EPC von A oder B verfügen. Ein EPC liegt allerdings nicht in allen Investitionsländern vor. So wird etwa in Deutschland ein Energieausweis ausgestellt, der im Bereich der Gewerbeimmobilien keine Buchstaben ausweist. Die Gesellschaft nimmt in solchen Ländern, in denen keine EPC vorliegen, eine Bewertung vor, die sich aus den zur Verfügung stehenden Dokumenten ableitet, welche am ehesten einem EPC entsprechen. So wird beispielweise bei den deutschen Energieausweisen für Gewerbeimmobilien die Buchstabenskala aus den Deutschen Energieausweisen für Wohngebäude als Referenzgröße verwendet.

Aufgrund der oben angeführten Vorsorgemaßnahmen wird der Einfluss etwaiger Beschränkungen in der Datenlage auf die mit dem Fonds beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale so gering wie möglich gehalten oder sogar gänzlich ausgeschlossen (SI-Check). Daten von externen Dienstleistern werden im Rahmen der intern aufgestellten Prozesse plausibilisiert. Fehlerhafte Daten können dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Trotz der teilweise beschränkten Datenlage kann daher durch die beschriebenen Maßnahmen erreicht werden, dass die mit dem Fonds beworbenen ökologische oder sozialen Merkmale erfüllt werden.

Sorgfaltspflicht

Die Gesellschaft ist dem Treuhandprinzip verpflichtet und handelt ausschließlich im Interesse der Anleger. Dieses Prinzip ist in den Geschäftsprozessen der Gesellschaft integriert. Dazu wurde ein internes Richtlinien- und Prozesssystem aufgebaut, das von allen Einheiten einzuhalten ist und durch die zuständige Abteilung Compliance risikoorientiert überwacht wird.

Zusätzlich zu der Beachtung der jeweils einschlägigen geltenden Gesetze und regulatorischen Anforderungen orientiert sich der nachhaltige Investmentprozess des Fonds an führenden nationalen und internationalen Standards, die als Maßstab für das Handeln dienen, zum Beispiel:

- die Grundsätze verantwortlichen Investierens der Vereinten Nationen (PRI)
- den UN Global Compact
- die BVI-Wohlverhaltensregeln
- die BVI-Leitlinien für nachhaltiges Immobilien-Portfoliomanagement
- den Nachhaltigkeitskodex der deutschen Immobilienwirtschaft

Beim Erwerb und der laufenden Analyse der Vermögensgegenstände des Fonds werden Nachhaltigkeitsrisiken im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflichten der Gesellschaft und in der Risikoanalyse mitbetrachtet.

Mitwirkungspolitik

