

# Nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungen

## Aachener Immo-Fonds

– Informationen nach Art. 10 der Offenlegungs-Verordnung<sup>1</sup> –

Stand 01.10.2023

Version: 1

ISIN: DE 0009800029

LEI-Code: 529900TU68Q80RFHOS58

Der Spezial-AIF mit festen Anlagebedingungen und dem Anlageschwerpunkt Immobilien „Aachener Immo-Fonds“ („**Sondervermögen**“) qualifiziert sich aufgrund seiner Anlagestrategie, wonach ökologische sowie ein soziales Merkmal gefördert werden, als Finanzprodukt nach Art. 8 Offenlegungs-Verordnung. Die Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH („**Gesellschaft**“) ist Kapitalverwaltungsgesellschaft des Sondervermögens.

Es werden die nachfolgenden Informationen gemäß Art. 10 der Offenlegungs-Verordnung offengelegt.

### A. Zusammenfassung

Die Art. 8-Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass zu mindestens 60 % des Gesamtwertes aller für das Sondervermögen direkt und indirekt gehaltenen Immobilien in solche Immobilien investiert wird, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal, im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mindestens 50 % erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals. Hierbei wird mit einem spezifischen Modell gearbeitet, innerhalb dessen jeweils Punkte pro Immobilie für die jeweiligen Merkmale vergeben werden („**Scoring**“). Zur Ermittlung der Gesamtpunktzahl für das Scoring werden zunächst für jedes Merkmal bis zu maximal 5 Punkte vergeben, die sich aus der Auswertung der Bewertungskriterien, die pro Merkmal definiert sind, ergeben. In die Quote von 60 % werden nur solche Immobilien einberechnet, welche mindestens 2,5 Punkte im Scoring (50 % im Rahmen einer Gesamtbetrachtung) erreichen.

---

<sup>1</sup> Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor ("**Offenlegungs-Verordnung**" oder „**SFDR**“)

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens werden folgende ökologische Merkmale gefördert:

- CO<sub>2</sub>e-Intensität
- Endenergieintensität
- Zugang zum ÖPNV
- Wassermanagement
- Abfallmanagement

Zudem wird das soziale Merkmal der Barrierefreiheit im Rahmen der Anlagestrategie des Sondervermögens gefördert.

Bis zu 40 % des Gesamtwerts aller für das Sondervermögen direkt und indirekt gehaltenen Immobilien können auch in solche Immobilien investiert werden, welche die Voraussetzungen an die ökologischen und das soziale Merkmal nicht erfüllen. Weiter dürfen bis zu 49 % des Wertes des Sondervermögens in Liquiditätsanlagen gehalten werden.

Als Basis für die umfangreiche Überprüfung einer Immobilie hinsichtlich der Prüfung und Bewertung der ökologischen sowie des sozialen Merkmals dienen eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen. Sofern die für die Ermittlung der Informationen zu einer Immobilie erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können, werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung von Daten herangezogen. Der Anteil der geschätzten Daten ist einzelfallabhängig und kann nicht pauschal angegeben werden.

Vor Ankauf werden Immobilien umfangreich im Wege einer Due Diligence Prüfung untersucht. Im Rahmen der Due Diligence Prüfung werden u.a. auch ESG-Aspekte geprüft (inkl. der Einhaltung der Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale sowie an das soziale Merkmal).

## **B. Kein nachhaltiges Investitionsziel**

Mit diesem Sondervermögen werden ökologische sowie ein soziales Merkmal beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen angestrebt.

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

Nach der Anlagestrategie des Sondervermögens werden fünf ökologische Merkmale sowie ein soziales Merkmal gefördert.

## 1. Ökologische Merkmale

Die Förderung von Maßnahmen zum Klimaschutz im Sinne des UN SDGs Nr. 13 ist ein elementares Ziel der Gesellschaft. Sie hat daher für das Sondervermögen die nachfolgenden ökologischen Merkmale festgelegt, welche bei Erwerb und der fortlaufenden Bewirtschaftung der Immobilien berücksichtigt werden:

- CO<sub>2</sub>e-Intensität
- Endenergieintensität
- Zugang zum ÖPNV
- Wassermanagement
- Abfallmanagement

Das Sondervermögen leistet bei der Auswahl und Verwaltung der Immobilien einen Beitrag zum Erreichen des Ziels des Pariser Klimaabkommens. Zu diesem Zweck wurden die vorgenannten ökologischen Merkmale festgelegt, denen jeweils ein Bewertungskriterium zugeordnet ist. Jedes ökologische Merkmal ist mit einem Punktwert versehen, wodurch die ökologischen Merkmale überprüft werden.

## 2. Soziales Merkmal

Ein barrierefreier Zugang der jeweiligen Immobilien stellt alle einzelnen Menschen in ihrer Rolle als Mitglied der Gemeinschaft in den Mittelpunkt. Es wird gewährleistet, dass mit der Grundversorgung die elementar notwendige Infrastruktur und dazugehörige Dienstleistungen für alle Bevölkerungsgruppen gleichermaßen verfügbar ist.

SDG 11 der Agenda 2030 sieht zur Förderung von nachhaltigen Städten und Gemeinden vor, dass alle Menschen Zugang zur Grundversorgung haben sollen. Zur Sicherstellung bzw. Bereitstellung der Grundversorgung wird der Fokus auf Immobilien gesetzt, deren Handelsnutzer den periodischen oder den aperiodischen Bedarf der Verbraucher decken. Nachhaltig ist in diesem Zusammenhang auch die funktionale Integration. Eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Mieter- und Branchenmixes anstatt einer bloßen Angebotsduplizierung bereits existierender Einzelhandelsbetriebe sowie die Integration anderer Nutzungen (Gastronomie-, Büro-, Kultur-, Sport- oder Wohnnutzungen, etc.) sind hierfür u.a. zu nennende Kriterien. Das Maß an funktionaler Integration ist mitentscheidend dafür, ob die Immobilie es vermag, die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen zu stärken und somit Urbanität und nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. Insofern steht für die Gesellschaft auch vor dem Hintergrund sozialer Kriterien im Vordergrund, dass auch die Umgebung als Nutzungsgefüge von der Bereitstellung der Grundversorgung profitiert.

Der städtische Einzelhandel gewährleistet die niedrighschwellige Grundversorgung aller Bürgerinnen und Bürger. Er nimmt dabei besondere Rücksicht auf die Belange der gesamten Bevölkerung, mithin auch von körperlich eingeschränkten Menschen. Eine sorgfältige Mieterauswahl, von der nicht nur der Vermieter, sondern auch die Umgebung als Nutzungsgefüge profitiert, wird ebenfalls verfolgt.

## D. Anlagestrategie

Die Anlagestrategie des Sondervermögens sieht vor, dass zu mindestens 60 % des Gesamtwertes aller für das Sondervermögen direkt und indirekt gehaltenen Immobilien in solche Immobilien investiert wird, welche die von der Gesellschaft für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal im Rahmen einer Gesamtbetrachtung zu mindestens 50 % erfüllen. Der Grad der Erfüllung ermittelt sich dabei aus der Summe der einzeln gewichteten ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals.

Konkret verfolgt die Gesellschaft die Anlagestrategie durch Investitionen in Immobilien, wobei im Rahmen der Anlagestrategie ein spezifisches Messkonzept erfolgt, das sogenannte Scoring. Hierbei ist zwischen den ökologischen Merkmalen und dem sozialen Merkmal zu unterscheiden.

Die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren werden nach der Anlagestrategie des Sondervermögens nicht berücksichtigt.

### 1. Scoring

Zur Ermittlung der Gesamtpunktzahl für das Scoring werden zunächst für jedes Merkmal bis zu maximal 5 Punkte vergeben, die sich aus der Auswertung der Bewertungskriterien, die pro Merkmal definiert sind, ergeben. Die einzelnen Bewertungskategorien für die ökologischen und das soziale Merkmal werden in den Abschnitten C sowie D.2 und D.3 näher erläutert.

Im Anschluss werden dann die entsprechenden Merkmale durch den von der Gesellschaft für die Relevanz des jeweiligen Merkmals festgelegten Prozentsatz gewichtet, so dass sich in Abhängigkeit von der prozentualen Gewichtung des jeweiligen Merkmals pro Merkmal eine für dieses Merkmal tatsächlich relevante Punktzahl ergibt. Konkret erfolgt die Berechnung der maßgeblichen Punktzahl und Gewichtung wie folgt (nachfolgendes Berechnungsbeispiel erfolgt mit der Annahme des Erreichens der vollen Punktzahlen):

#### Gewichtung Ökologische Merkmale

CO <sub>2</sub> e-Intensität:	5 Punkte x 40%	=	2,0
Endenergieintensität:	5 Punkte x 15%	=	0,75
Anbindung an ÖPNV:	5 Punkte x 15%	=	0,75
Wassermanagement:	5 Punkte x 10%	=	0,5

Abfallmanagement:	5 Punkte x 10%	=	0,5
<b>Zwischenergebnis</b>			<b>4,5</b>
<u>Gewichtung Soziales Merkmal</u>			
Barrierefreiheit:	5 Punkte X 10%	=	0,5
<b>Zwischenergebnis</b>			<b>0,5</b>
<b><u>Summe</u></b>			<b><u>5 Punkte (Gesamtpunktzahl)</u></b>

Wie im vorstehenden Beispiel aufgeführt, kann somit bei voller Erfüllung aller ökologischen Merkmale sowie des sozialen Merkmals eine gewichtete Gesamtpunktzahl von bis zu maximal 5 Punkten für das Scoring erreicht werden (Gesamtbetrachtung über alle zwei Kategorien von relevanten Merkmalen).

Die Kriterien der oben stehenden Anlagestrategie sind für eine Immobilie dabei bereits dann erfüllt, wenn diese die für das Sondervermögen festgelegten ökologischen Merkmale und des sozialen Merkmals im Rahmen einer Gesamtbetrachtung fortlaufend zu mindestens 50 % erfüllen, d.h. also wenn für diese Immobilie für die zwei Kategorien zusammengerechnet mindestens 2,5 Punkte von maximal erreichbaren 5 Punkten erzielt werden. Immobilien, die die Merkmale nicht zu mindestens 50 % erfüllen, können auf die Investitionsquote von mindestens 60 % der Immobilien, die diese Merkmale erfüllen müssen, nicht angerechnet werden.

## 2. Ökologische Merkmale

### a) Scoring

In ökologischer Hinsicht sollen Investitionen in Immobilien getätigt werden, die durch ihre spezifische Beschaffenheit zur Erreichung des Ziels des Pariser Klimaabkommens beitragen.

Um das Bestreben der Förderung von Maßnahmen zum Klimaschutz messbar zu machen, wurden die in nachfolgend aufgeführter Tabelle dargestellten ökologischen Merkmale entsprechend der eingangs beschriebenen Berechnungslogik festgelegt, denen jeweils ein Bewertungskriterium zugeordnet ist. Jedes ökologische Merkmal ist mit einem Punktwert versehen.

Kategorisierung	maximal erzielbare Punktzahl	Gewichtung in Prozent im Scoring	Bewertungskriterium
<b>Ökologische Merkmale</b>		<b>90 %</b>	
CO <sub>2</sub> e-Intensität	5 Punkte	40 %	CO <sub>2</sub> e kg/m <sup>2</sup> /p.a.
Endenergieintensität	5 Punkte	15 %	kWh/m <sup>2</sup>

Zugang zu öffentlichem Personennahverkehr („ÖPNV“) vorhanden	5 Punkte	15 %	Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle (750 Meter) [wenn ja, 5 Punkte]
Wassermanagement	5 Punkte	10 %	System zum Management des Wasserverbrauchs vorhanden
Abfallmanagement	5 Punkte	10 %	System zum Management des Abfalls / Recycling vorhanden

## b) Messkonzept

- CO<sub>2</sub>e-Intensität

Die CO<sub>2</sub>e-Emissionen 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>-Äquivalenten in Kilogramm pro Quadratmeter pro Jahr, müssen in Einklang stehen mit den vom „Carbon Risk Real Estate Monitor“ (CRREM) veröffentlichten jeweiligen landes- und nutzungsklassenspezifischen Zielpfaden zur systematischen Reduzierung von CO<sub>2</sub>e-Emissionen (< 2°C Ziel bis 2050, „**Dekarbonisierungsz Zielpfad**“). „**CO<sub>2</sub>-Äquivalente**“ („**CO<sub>2</sub>e**“) im vorgenannten Sinne ist eine Maßeinheit zur Vereinheitlichung der Klimawirkung unterschiedlicher Treibhausgase; neben dem wichtigsten von Menschen verursachten Treibhausgas Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) berücksichtigen CO<sub>2</sub>-Äquivalente auch weitere Treibhausgase wie beispielsweise Methan oder Lachgas.

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

Die Immobilien des Sondervermögens, welche unter die Investitionsquote von 60 % fallen, müssen verbindlich auf dem CRREM-Zielpfad (2°C Ziel) liegen, d.h. die Werte müssen mindestens dem Dekarbonisierungsz Zielpfad entsprechen oder darunter liegen.

Sofern die für die Ermittlung der CO<sub>2</sub>e-Intensität einer Immobilie erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen, bspw. aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen oder geeigneten Benchmarkwerten.

- Endenergieintensität

Unter Endenergieintensität versteht man den gesamten Endenergiebedarf einer Immobilie, der spezifisch pro Quadratmeter ausgewiesen wird. Maßgebend dafür sind die im Energieausweis hinterlegten (beheizten) Flächen. Der Endenergiebedarf beschreibt hierbei die Energie, die von außen zugeführt werden muss. Zusätzlich zur Nutzenergie sind mithin auch alle Verluste und Gewinne im Haus oder Grundstück enthalten. Nicht enthalten ist die zusätzliche Energiemenge, die durch zeitlich oder örtlich vorgelagerte Prozessketten außerhalb des Systems „Gebäude“ bei der Gewinnung, Umwandlung und Verteilung der eingesetzten Brennstoffe anfällt.

Die Bewertung der Endenergieintensität eines Objekts erfolgt durch eine jährliche Messung und Offenlegung der Energieintensität der Immobilien im Portfolio in kWh/m<sup>2</sup>/p.a. anhand von jährlichen Bedarfs- oder Verbrauchsdaten bezogen auf die Fläche der Objekte oder vergleichbar aussagekräftigen Daten.

Sofern die für die Ermittlung der Bedarfs- und Verbrauchsdaten erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher oder vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung der Daten herangezogen, bspw. aus Energieverbrauchsausweisen und Energiebedarfsausweisen oder geeigneten Benchmarkwerten.

- Zugang zum ÖPNV vorhanden

Die allgemeine Erreichbarkeit wird anhand des tatsächlich zu laufenden Fußwegs vom weitest entfernten Hauseingang des zu bewertenden Gebäudes / Grundstücks zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle bewertet. Wenn diese Entfernung 750 Meter oder weniger beträgt, ist das Kriterium erfüllt.

- Wassermanagement

Wassermanagement bedeutet, die Ressource Wasser mit Hilfe von technischen und baulichen Maßnahmen und Verfahren so effizient wie möglich zu nutzen. Die Gesellschaft prüft und bewertet insofern unter dem Aspekt des Wassermanagements im Rahmen von Investitionsaktivitäten nachfolgende Aspekte, wobei eine volle Punktvorgabe möglich ist, soweit ein Kriterium erfüllt wird:

- Wird der Wasserverbrauch einer Immobilie regelmäßig (d.h. monatlich oder wenigstens jährlich) überprüft, erfolgt ein entsprechendes Reporting und sind intelligente Messsysteme zur Verbrauchsreduzierung vorhanden?

- Sind die Durchflussmengen durch wassersparende Armaturen (Durchflussmengenbegrenzung unter 6L, Wasserspartasten in WC-Spülung und Armaturen) begrenzt?
- Werden durch den jeweiligen Versorger Audits durchgeführt?
- Erfolgt eine Regenwassernutzung?
- Erfolgt eine Grauwassernutzung?
- Sind Brunnenanlagen vorhanden, die aktiv im Rahmen des Wassermanagements genutzt werden?
- Werden die erhobenen Daten dem einzelnen Mieter per App oder Online einsehbar zur Verfügung gestellt?
- Werden im Rahmen vorstehend aufgezeigten Wassermanagements konkrete Maßnahmen abgeleitet, bspw. im Rahmen von Kommunikation mit den Mietern, Förderung von Motivation, Sensibilisierung zur Wassereinsparung etc.?
- Abfallmanagement

Ziel des Abfallmanagements ist nicht nur die vorrangige Vermeidung von Abfällen, sondern auch die zielgerichtete Rückführung der Stoffe in ein kreislauffähiges System zur Wieder- oder Neuverwendung der jeweils voneinander getrennten Stoffe. Die Gesellschaft prüft und bewertet insofern unter dem Aspekt des Abfallmanagements im Rahmen von Investitionsaktivitäten nachfolgende Aspekte, wobei eine volle Punktzahl möglich ist, soweit ein Kriterium erfüllt wird:

- Sind intelligente Mess- und Zuweisungssysteme vorhanden, bspw. mietergetrennte Erfassung anhand Chipkartenzuweisung mit Auslesung der Menge und automatischer Zuordnung der Abfallmenge?
- Werden Abfallmengen im Rahmen eines regelmäßigen Reportings, sowohl jährlich als auch monatlich, erfasst und eine Abfallbilanz erstellt?
- Werden durch das Entsorgungsunternehmen Audits durchgeführt?
- Werden Entsorgungswege erfasst und Maßnahmen daraus abgeleitet?
- Erfolgt eine genaue Mülltrennung (getrennte Bereitstellung der Abfallbehälter, separate Behälter für Gefahrenstoffe)?
- Erfolgt eine gewichtsabhängige Abrechnung?



- Werden Optimierungsmöglichkeiten der Trennung genutzt, z.B. durch zusätzliche Bereitstellung von weiteren Tonnen?
- Werden nach Rücksprache mit dem Versorgungsunternehmen Recyclingquoten ermittelt?
- Werden im Rahmen des Abfallmanagements Maßnahmen entwickelt, um die Mieter zu informieren und eine Optimierung des Abfallmanagements zu erreichen, bspw. durch Informationen an die Mieter, wie die Abfallentsorgung / Trennung zu erfolgen hat und Aufklärung zur Müllvermeidung?

### 3. Soziales Merkmal

#### a) Scoring

In sozialer Hinsicht sollen für das Sondervermögen solche Immobilien erworben und fortlaufend dergestalt bewirtschaftet werden, dass sie als Einzelhandelsimmobilien für sämtliche Menschen gleichermaßen zugänglich sind.

Der europäische Gesetzgeber hat in Art. 2 (17) SFDR sekundärrechtlich normiert, dass eine Investition dann als „nachhaltige Investition“ zu qualifizieren ist, wenn sie „zur Bekämpfung von Ungleichheiten beiträgt oder den sozialen Zusammenhalt [...] fördert“. Dasselbe gilt für eine Investition „zugunsten wirtschaftlich oder sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen“. Diesem Grundsatz sieht sich die Gesellschaft bei ihren Investitionsentscheidungen des Sondervermögens verpflichtet und verfolgt für die Objekte das Ziel eines barrierefreien Zugangs.

Daher wurde dem in nachfolgend aufgeführter Tabelle dem sozialen Merkmal des barrierefreien Zugangs entsprechend der eingangs beschriebenen Berechnungslogik ein Bewertungskriterium zugeordnet und es wurde zudem mit einem bestimmten Punktwert versehen.

Kategorisierung	maximal erzielbare Punktzahl	Gewichtung in Prozent im Scoring	Bewertungskriterium
<b>Soziales Merkmal:</b>		<b>10 %</b>	
mindestens 70% der Einzelhandelsflächen barrierefrei	5 Punkte	10 %	gemäß der jeweils gültigen LandesBauO i.V.m. der jeweiligen Verwaltungsvorschrift „technische Baubestimmung“ oder alternativ gem. DIN

			18040-1 Teil 1 [wenn ja, 5 Punkte]
--	--	--	------------------------------------

**b) Messkonzept**

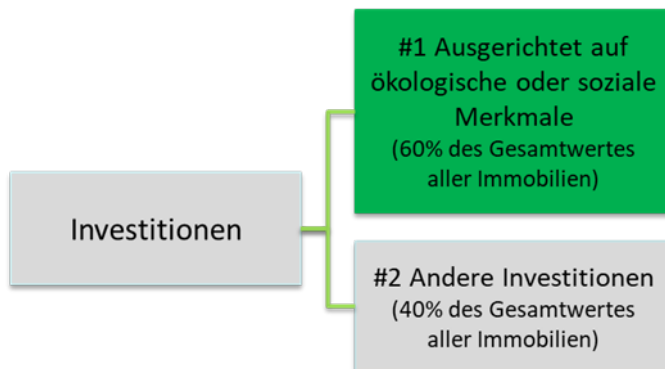
Das Kriterium ist erfüllt, wenn die Einzelhandelsflächen des Objektes barrierefrei zugänglich sind, d.h. diese Einzelhandelsflächen müssen so gebaut sein, dass sie für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich sind. Die Barrierefreiheit der Einzelhandelsfläche wird gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung in Verbindung mit der jeweiligen Verwaltungsvorschrift „technische Baubestimmung“ definiert. Die Barrierefreiheit der Einzelhandelsfläche ist ebenfalls gegeben, wenn sie die Anforderungen der DIN 18040-1, der Teil 1 erfüllt.

**E. Aufteilung der Investitionen**

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

Mindestens 60 % des Gesamtwertes aller für das Sondervermögen direkt und indirekt gehaltenen Immobilien werden in Immobilien investiert, welche die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen sowie an das soziale Merkmal erfüllen (#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale).

Bis zu 40 % des Gesamtwertes aller Immobilien des Sondervermögens können in Immobilien investiert werden, welche nicht die vorstehend erläuterten Voraussetzungen an die ökologischen Merkmale und das soziale Merkmal erfüllen (#2 Andere Investitionen).



**#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.

## **F. Überwachung der ökologischen oder sozialen Merkmale**

Die Gesellschaft hat standardisierte Prozesse, namentlich u.a. das Analyse-Tool (Scoring), definiert, auf deren Grundlage die Messung und Überwachung der Einhaltung der festgelegten Nachhaltigkeitskriterien bei der Investitionsentscheidung innerhalb eines Ankaufsprozesses sowie während der gesamten Haltedauer einer Immobilie erfolgen. Diese standardisierten Prozesse werden laufend, mindestens einmal jährlich, geprüft und sofern erforderlich angepasst.

Die Gesellschaft berücksichtigt im Rahmen des Investitionsprozesses zum Ankauf einer Immobilie im Rahmen der Durchführung einer Due Diligence durch den Bereich „Transaktionsmanagement und ESG-Management“ die unter Abschnitt C dargestellten nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien und greift dabei auf die unter Abschnitt H dargestellten Datenquellen zurück. Die im Rahmen der Due Diligence identifizierten nachhaltigkeitsbezogenen Merkmale werden mit den weiteren Anlagezielen des Sondervermögens abgewogen.

Die Kongruenz mit den festgelegten nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien bei der Investitionsentscheidung wird bei Bestandsimmobilien laufend, mindestens einmal jährlich, auf Grundlage der vorhandenen Datenquellen (Abschnitt H) überwacht. Die Überwachung erfolgt durch die Bereiche der „Liegenschaftsverwaltung“ und der „Bautechnik“ in Verbindung mit anderen Abteilungen sowie unter Einbeziehung externer Dienstleister. Zu jeder Bestandsimmobilie wird ein Bericht erstellt, der die Ergebnisse der Auswertungen enthält sowie die Bestandsimmobilien unter Berücksichtigung der weiteren Merkmale der Anlagestrategie als konform oder nicht konform in Bezug auf die nachhaltigkeitsbezogenen Kriterien einordnet.

Sowohl die Durchführung der Due Diligence als auch die laufenden Kontrollen erfolgen unter Einhaltung des 4-Augen-Prinzips zur Gewährleistung eines hohen Qualitätsstandards.

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

## **G. Methoden**

Die Gesellschaft zieht zur Messung bzw. Ermittlung des Grades der Erfüllung der Voraussetzungen der dem Sondervermögen beworbenen ökologischen Merkmale sowie des sozialen Merkmals das in Abschnitt D erläuterte Scoring heran. Nur Objekte, welche die von der Gesellschaft festgesetzten Mindestvoraussetzungen im Scoring erreichen, werden in die Investitionsquote von 60 % des Gesamtwertes aller Immobilien einberechnet.

## H. Datenquellen und -verarbeitung

Als Basis für die umfangreiche Überprüfung einer Immobilie hinsichtlich der vorstehende dargestellten Anlagestrategie dienen eine Vielzahl unterschiedlicher Datenquellen. Dazu zählen bspw. die folgenden aufgezählten Datenquellen (Auszug):

- CRREM Tool
- Energieverbrauchsausweise bzw. Energiebedarfsausweise
- Intelligente Mess- und Zuweisungssysteme
- Verträge zur Bauausführung, Projektsteuerung und zum Projektcontrolling
- Verträge und sonstige Unterlagen zu Miet- und Pachtverhältnissen
- Gebäudebezogene Dienstleistungsverträge
- Gebäudebezogene technische Unterlagen
- Technische Gutachten
- Verbrauchsdaten
- Energetische Nachweise für die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- Heizkostenabrechnung

Die Datenerhebung und -verarbeitung erfolgt auf Basis eigener Rechercheergebnisse von Mitarbeitern der Gesellschaft und partiell in Zusammenarbeit mit unabhängigen externen Dienstleistern. Weiter werden für die Datenverarbeitung auch von der Gesellschaft entwickelte Tools zur Erfassung und Auswertung der Daten im Hinblick auf die Ermittlung und Bewertung der ökologischen Merkmale sowie des sozialen Merkmals verwendet. Bei der (internen) Datenbeschaffung sowie der Auswahl der externen Anbieter geht die Gesellschaft mit der größtmöglichen Sorgfalt vor. Zur Sicherung der Datenqualität führt die Gesellschaft regelmäßig Date-Cross-Checks durch. 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 Daten und Informationen der externen Anbieter im Einzelfall unvollständig oder unrichtig sind, z.B. weil sie auf unzutreffenden Annahmen beruhen.

Sofern die für die Ermittlung der Informationen zu einer Immobilie erforderlichen Daten nicht vorliegen und nicht beschafft werden können (z.B. weil aufgrund bestehender gesetzlicher und vertraglicher Regelungen diese von Dritten nicht herausverlangt werden können), werden die bestmöglichen Alternativen zur Ermittlung von Daten herangezogen. Aus diesem Grund kann es erforderlich sein, dass auf transparent dargelegte Schätzungen und Benchmarks zurückzugreifen ist, wodurch eine Abweichung gegenüber realen Daten erfolgen kann. Ein konkreter Anteil der geschätzten Daten kann nicht benannt werden; der Anteil der geschätzten Daten hängt stets vom

konkreten Einzelfall ab und wird in den relevanten Unterlagen (z.B. den Jahresberichten) transparent dargestellt.

## **I. Beschränkungen hinsichtlich der Methoden und Daten**

Insbesondere im Rahmen des Ankaufs kann es vorkommen, dass für das Scoring und damit die Bewertung des Grades der ökologischen sowie des sozialen Merkmals erforderliche Daten nur beschränkt verfügbar sind.

Etwaige Beschränkungen der Methoden und/oder Daten werden voraussichtlich nur einen geringen Anteil der für das Sondervermögen gehaltenen Immobilien betreffen, sodass diese voraussichtlich auf die Investitionsquote von mindestens 60 % des Gesamtwertes aller für das Sondervermögen direkt und indirekt gehaltenen Immobilien in solche Immobilien, welche die Voraussetzungen an die ökologischen und das soziale Merkmal erfüllen, nur einen geringen Einfluss haben werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der vorgenannten Beschränkungen, Objekte im Scoring unzutreffend eingestuft worden sind bzw. künftig unzutreffend eingestuft werden und dies nachträglich korrigiert werden muss. Eine solche Korrektur kann sich auf die vorgenannte Investitionsquote auswirken.

## **J. 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 Merkmal sowie für das soziale Merkmal in Abhängigkeit der jeweiligen Nutzungsart der Immobilie gründlich untersucht. Die Durchführung erfolgt durch den Bereich „Transaktionsmanagement und ESG-Management“ unter Einhaltung des 4-Augen-Prinzips (vgl. Abschnitt F). Die im Rahmen der Due Diligence identifizierten nachhaltigkeitsbezogenen Merkmale werden mit den weiteren Anlagezielen des Sondervermögens abgewogen.

Bestandsimmobilien werden laufend (mindestens einmal jährlich) sowie ggf. anlassbezogen auf Grundlage der vorhandenen Datenquellen (vgl. Abschnitt H) überwacht. Die Überwachung erfolgt durch die Bereiche der „Liegenschaftsverwaltung“, des „Baumanagements“ sowie des „ESG-Management“ in Verbindung mit anderen Abteilungen sowie unter Einbeziehung externer Dienstleister (vgl. Abschnitt F).

Der Bereich Compliance prüft regelmäßig die Einhaltung der Sorgfaltsgrundsätze der Gesellschaft.

## **K. Mitwirkungspolitik**

Die Gesellschaft unterliegt nicht dem Anwendungsbereich der Aktionärsrechte-Richtlinie<sup>2</sup>, sodass die Gesellschaft keine weiteren Informationen zur Mitwirkungspolitik offenlegen wird.

---

<sup>2</sup> Richtlinie 2007/36/EG vom 11.07.2007 über die Ausübung bestimmter Rechte von Aktionären in börsennotierten Gesellschaften.

## Hinweis zu möglichen künftigen Änderungen

Zu den regulatorischen Anforderungen an Inhalt und Darstellung der nach der Offenlegungs-Verordnung offenzulegenden Informationen zu ökologischen und sozialen Merkmalen im Sinne des Art. 8 Offenlegungs-Verordnung sowie der delegierten Verordnung zur Ergänzung der Offenlegungs-Verordnung im Hinblick auf technische Regulierungsstandards (delegierte Verordnung (EU) 2022/1288 der Kommission vom 06.04.2022 sowie delegierte Verordnung (EU) 2023/363 vom 31.10.2022) gibt es vielfach noch keine etablierte Verwaltungspraxis. Gleiches gilt für die Umweltziele nach der Verordnung (EU) 2020/852 des Europäischen Parlaments und des Rates („**Taxonomie-Verordnung**“) sowie der Delegierten Verordnung zur Taxonomie-Verordnung zu technischen Bewertungskriterien (delegierte Verordnung (EU) 2021/2139). Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich zukünftig eine Verwaltungspraxis etabliert, welche Anpassungen der für das Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie erforderlich macht.

Weiter kann nicht ausgeschlossen werden, dass infolge künftiger regulatorischer Entwicklungen eine Anpassung der von der Gesellschaft für das Sondervermögen verfolgten Anlagestrategie erfolgen muss.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine an sich künftig notwendige Änderung der Anlagestrategie des Sondervermögens nicht umsetzen lässt, so dass das Sondervermögen nicht mehr als Investmentvermögen im Sinne von Art. 8 Offenlegungs-Verordnung eingestuft werden kann, oder eine Anpassung der Anlagestrategie eine Änderung des Immobilienportfolios des Sondervermögens zu wirtschaftlich nachteilhaften Bedingungen erfordert, wie bspw. den Verkauf einer nicht mehr strategiekonformen Immobilie zu einem unvorteilhaften Preis.

Die Berücksichtigung weiterer bzw. anderer ökologischer und / oder sozialer Merkmale und / oder nachhaltiger Investitionsziele im Sinne des Art. 2 (17) Offenlegungs-Verordnung und / oder der wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren in Zukunft bleibt vorbehalten, ohne dass hieraus ein Anspruch des Anlegers auf eine entsprechende Anpassung der Anlagestrategie resultiert.

\* ... \* ... \*